

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2021

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN
ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4
4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021	5 - 8
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	9
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	10 - 11
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021	12 - 38



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0103016226 do Sở kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 11 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp để phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, trong đó lần thứ 11 ngày 10 tháng 6 năm 2016 về việc thay đổi người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
- Điện thoại : (84-24) 35 526 354
- Fax : (84-24) 35 526 348

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 702 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê.

Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban điều hành của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Nguyễn Thế Lợi	Ủy viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Phạm Đức Thành	Ủy viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Phạm Mạnh Khôi	Ủy viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Đỗ Quang Thắng	Ủy viên	Ngày 27 tháng 4 năm 2017

Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 5 năm 2017
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Ông Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	Ngày 05 tháng 01 năm 2016
Ông Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 12 tháng 5 năm 2016
Ông Nguyễn Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 03 tháng 9 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017).

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Trịnh Xuân Thụy – Phó Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 theo Giấy ủy quyền số 07/UQ-KTKT ngày 22 tháng 07 năm 2021.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

Phó Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

Ngày 25 tháng 3 năm 2022

15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25

Head Office : 02 Truong Son St., Tan Binh Dist., Ho Chi Minh City, Vietnam
Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970 kttv@a-c.com.vn
Branch in Ha Noi : 40 Giang Vo St., Dong Da Dist., Ha Noi City, Vietnam
Tel: +84 (024) 3736 7879 Fax: +84 (024) 3736 7869 kttv.hn@a-c.com.vn
Branch in Nha Trang : Lot STH 06A.01, Le Hong Phong II Urban Area, Phuoc Hai Ward, Nha Trang City, Vietnam
Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806 kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Can Tho : 15-13 Vo Nguyen Giap St., Cai Rang Dist., Can Tho City, Vietnam
Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996 kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.0278/22/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 25 tháng 3 năm 2022, từ trang 05 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính tổng hợp dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính tổng hợp. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính tổng hợp do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính tổng hợp.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại ngày 31 tháng 12 năm 2021, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0368-2018-008-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 3 năm 2022

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4028-2022-008-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		937.014.095.386	1.064.474.666.178
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		24.176.557.574	61.953.233.812
1. Tiền	111	V.1	24.176.557.574	61.953.233.812
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		236.000	106.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(422.855)	(552.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		413.325.453.926	380.801.986.944
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	21.325.048.133	13.848.464.136
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	99.444.251.196	77.545.468.971
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5a	300.546.001.462	297.236.722.225
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(7.989.846.865)	(7.828.668.388)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		482.634.206.642	604.415.965.920
1. Hàng tồn kho	141	V.7	482.634.206.642	604.415.965.920
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		16.877.641.244	17.303.373.502
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	37.472.015	68.475.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		16.840.169.229	17.234.898.502
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		250.568.685.662	123.943.680.104
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		460.000.000	460.000.000
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	460.000.000	460.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		846.733.312	1.164.258.316
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	846.733.312	1.164.258.316
<i>Nguyên giá</i>	222		9.518.229.085	9.518.229.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(8.671.495.773)	(8.353.970.769)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230	V.10	187.178.058.630	62.905.074.925
<i>Nguyên giá</i>	231		217.134.585.553	85.622.337.188
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(29.956.526.923)	(22.717.262.263)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		10.754.565.456	10.748.198.576
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	10.754.565.456	10.748.198.576
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	V.2b	27.823.851.114	24.358.235.270
1. Đầu tư vào công ty con	251		25.000.000.000	25.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.200.000.000	8.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(29.329.815.886)	(32.795.431.730)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		23.505.477.150	24.307.913.017
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	23.177.908.627	23.980.344.494
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.12	327.568.523	327.568.523
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.187.582.781.048	1.188.418.346.282

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		834.811.594.036	837.022.333.202
I. Nợ ngắn hạn	310		812.609.478.862	802.351.173.698
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	15.467.154.700	15.764.625.474
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	300.424.696.267	292.051.769.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	32.840.518.460	26.327.992.190
4. Phải trả người lao động	314		1.406.244.289	1.547.082.274
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	28.090.452.015	29.004.843.606
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	244.896.905.358	205.174.867.152
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	186.657.456.580	229.616.742.809
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.826.051.193	2.863.251.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		22.202.115.174	34.671.159.504
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	6.372.274.670	6.099.324.710
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	15.829.840.504	28.571.834.794
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		352.771.187.012	351.396.013.080
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	352.771.187.012	351.396.013.080
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.764.696.100	23.764.696.100
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.840.000.000	3.840.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		25.317.601.912	23.942.427.980
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		23.942.427.980	23.942.427.980
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.375.173.932	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.187.582.781.048	1.188.418.346.282

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Đình Bình

Lập, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Phó Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	46.028.543.128	83.728.815.967
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		46.028.543.128	83.728.815.967
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	16.353.879.921	43.338.800.734
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		29.674.663.207	40.390.015.233
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	34.078.502	124.118.165
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	12.064.061.305	19.958.606.095
Trong đó: chi phí lãi vay	23		15.394.807.149	19.469.081.443
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	706.993.307	5.625.076.976
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	6.544.190.010	6.675.775.807
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		10.393.497.087	8.254.674.520
11. Thu nhập khác	31		1.060.100.000	103.515.429
12. Chi phí khác	32	VI.7	6.726.247.147	3.778.790.848
13. Lợi nhuận khác	40		(5.666.147.147)	(3.675.275.419)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.727.349.940	4.579.399.101
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	3.352.176.008	4.117.907.045
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1.375.173.932</u>	<u>461.492.056</u>

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Đình Bình

Lập, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Phó Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh					
1. Lợi nhuận trước thuế	01		4.727.349.940		4.579.399.101
2. Điều chỉnh cho các khoản:					
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	7.556.789.664		3.173.048.052
- Các khoản dự phòng	03	V.2,6	(3.304.567.367)		(67.445.005)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-		-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		-		-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	15.394.807.149		19.469.081.443
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-		-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		24.374.379.386		27.154.083.591
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(32.289.916.186)		(40.848.509.729)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(9.736.855.967)		(11.599.551.013)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		56.391.514.066		(11.452.368.407)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		833.438.852		(4.716.348.366)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-		-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.924.095.182)		(10.283.027.455)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(6.252.006.129)		(3.060.900.473)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-		-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(37.200.000)		(73.500.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		30.359.258.840		(54.880.121.852)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư					
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		-		-
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-		-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-		-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-		-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-		-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-		-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		-		-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		-		-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính					
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-		-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-		-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	3.000.000.000	133.445.417.463	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(71.135.935.078)	(29.160.374.588)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-		-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-		-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(68.135.935.078)</i>	<i>104.285.042.875</i>	
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		(37.776.676.238)	49.404.921.023	
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	61.953.233.812	12.548.312.789	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-		-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	24.176.557.574	61.953.233.812	

Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Huyền

Kế toán trưởng

Nguyễn Đình Bình

Lập, ngày 25 tháng 03 năm 2022

Phó Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp, thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê, gồm: Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Công ty con

Công ty chỉ đầu tư vào công ty con là Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU có trụ sở chính tại Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà – Hà Đông, Km 10 đường Trần Phú, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động kinh doanh chính của công ty con này là khai thác và quản lý tòa nhà. Tại ngày kết năm tài chính, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty con này là 100%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ lợi ích tương đương với tỷ lệ vốn góp.

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội	Hoạt động xây dựng chuyên dụng	28,89%	28,89%	28,89%
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Phòng 704, tầng 7, nhà G10 đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội	Xây dựng	30,0%	30,0%	30,0%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 702 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

7. Đại dịch Covid-19

Năm 2021, dịch Covid-19 lây lan trên diện rộng đã ảnh hưởng tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung và hoạt động kinh doanh của Công ty nói riêng do nhiều địa phương (TP. Hồ Chí Minh, các tỉnh Đông Nam Bộ, Đồng bằng sông Cửu Long, Miền Trung, TP. Hà Nội,...) phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16+, Chỉ thị 16 hoặc Chỉ thị 15 trong thời gian dài để kiểm soát dịch bệnh. Các biện pháp ngăn chặn nghiêm ngặt được áp dụng trên phạm vi rộng, giãn cách xã hội kéo dài dẫn đến đứt gãy lưu thông, sản xuất kinh doanh bị đình trệ. Hầu hết các hoạt động thương mại, lưu trú ăn uống phải đóng cửa; chỉ một số cơ sở lưu trú được phép cung cấp dịch vụ cho người bị cách ly có thể hoạt động cầm chừng.

Ban Tổng Giám đốc đã thực hiện đánh giá về tác động tổng thể của tình hình đối với hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các ảnh hưởng về tài chính, bao gồm khả năng thu hồi nợ và nhận thấy dịch Covid-19 đã ảnh hưởng rất lớn đến Công ty. Công ty đã 02 lần chốt danh sách cổ đông để tổ chức Đại hội đồng cổ đông nhưng đều phải hoãn do ảnh hưởng của giãn cách xã hội và Hội đồng quản trị Công ty đã thống nhất lùi lịch họp sang năm 2022. Tuy nhiên, Ban Tổng Giám đốc không thể ước tính được một cách hợp lý các ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 đến Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021.

8. Nhân viên

Tại ngày kết năm tài chính Công ty có 20 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 20 nhân viên).

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

2. Tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Chứng khoán kinh doanh

Khoản đầu tư được phân loại là chứng khoán kinh doanh khi nắm giữ vì mục đích mua bán để kiếm lời. Chứng khoán kinh doanh được ghi sổ kế toán theo giá gốc. Giá gốc của chứng khoán kinh doanh được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh cộng các chi phí liên quan đến giao dịch mua chứng khoán kinh doanh.

Thời điểm ghi nhận các khoản chứng khoán kinh doanh là thời điểm Công ty có quyền sở hữu, cụ thể như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm khớp lệnh (T+0).
- Đối với chứng khoán chưa niêm yết: được ghi nhận tại thời điểm chính thức có quyền sở hữu theo quy định của pháp luật.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi chứng khoán kinh doanh được mua được hạch toán giảm giá trị của chính chứng khoán kinh doanh đó. Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi chứng khoán kinh doanh được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá trị hợp lý thấp hơn giá gốc. Giá trị hợp lý của chứng khoán kinh doanh được xác định như sau:

- Đối với chứng khoán niêm yết trên thị trường chứng khoán: giá đóng cửa tại ngày gần nhất có giao dịch tính đến thời điểm kết thúc năm tài chính.
- Đối với cổ phiếu đã đăng ký giao dịch trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCOM): giá tham chiếu bình quân trong 30 ngày giao dịch liền kề gần nhất trước thời điểm kết thúc năm tài chính do Sở Giao dịch chứng khoán công bố.
- Trường hợp cổ phiếu đã niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc cổ phiếu của công ty cổ phần đã đăng ký giao dịch trên thị trường Upcom không có giao dịch trong vòng 30 ngày trước ngày trích lập dự phòng, cổ phiếu đã niêm yết bị hủy niêm yết, bị đình chỉ giao dịch, bị ngừng giao dịch: việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của công ty được đầu tư mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ của Công ty so với tổng số vốn điều lệ thực góp.

Tăng, giảm số dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Lãi hoặc lỗ từ việc chuyển nhượng chứng khoán kinh doanh được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Giá vốn được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền di động.

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết

Công ty con

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

22-C
H
Y
TU HAI
U VA
HỘI
P. H

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết được trích lập khi công ty con, công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty con, công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty con, công ty liên kết. Nếu công ty con, công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty con, công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, việc lập dự phòng được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ vốn điều lệ của Công ty so với tổng vốn điều lệ thực góp tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

4. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng, phải thu nội bộ và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

5. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định bao gồm các chi phí trực tiếp và chi phí sản xuất chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp giá đích danh và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Đối với dịch vụ cung cấp dở dang, việc lập dự phòng giảm giá được tính theo từng loại dịch vụ có mức giá riêng biệt. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là công cụ dụng cụ, phí bảo hiểm, phí môi giới và chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 3 năm.

Chi phí bảo hiểm

Chi phí bảo hiểm được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ tổng thời hạn hiệu lực của hợp đồng.

Chi phí môi giới

Chi phí môi giới bán căn hộ ở Dự án X1 – 26 Liễu Giai được phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản.

Chi phí dự án

Gồm chi phí hỗ trợ lãi suất cho khách hàng mua nhà ở Dự án X1-26 Liễu Giai được tập hợp theo từng căn và phân bổ vào chi phí bán hàng phù hợp với thời điểm ghi nhận doanh thu bán bất động sản của dự án.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

7. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	11 - 29
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7 - 8
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4

8. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
4 tầng để tòa nhà Sông Đà – Hà Đông	30
2 tầng hầm và 3 tầng để thuộc tòa nhà 143 Trần Phú	30
6 tầng thương mại (T1 – 6) và 3 tầng hầm tòa nhà X1-26 Liễu Giai	30

9. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

10. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

11. **Phân phối lợi nhuận**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

12. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu cho thuê bất động sản

Doanh thu cho thuê bất động sản được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức và lợi nhuận được chia

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chi được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

13. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được tính vào giá trị của tài sản đó. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

14. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

22-C
H
Y
TU HA
TU VI
NỘI
TP. P

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Thuế thu nhập hiện hành

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích lập Báo cáo tài chính và cơ sở tính thuế thu nhập. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi:

- Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp; và
- Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan đến thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:
 - Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
 - Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

16. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

17. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Công ty chỉ hoạt động trong một lĩnh vực kinh doanh là kinh doanh bất động sản và trong một khu vực địa lý là lãnh thổ Việt Nam nên không trình bày Báo cáo theo bộ phận.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	452.267.356	378.777.478
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	23.724.290.218	61.574.456.334
Cộng	24.176.557.574	61.953.233.812

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Chứng khoán kinh doanh

Là khoản đầu tư vào cổ phiếu của Công ty cổ phần Sông Đà 2.

Tình hình biến động dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	552.855	552.855
Hoàn nhập dự phòng	(130.000)	-
Số cuối năm	422.855	552.855

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty con	25.000.000.000	(18.807.968.575)	25.000.000.000	(18.838.507.044)
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU ⁽ⁱ⁾	25.000.000.000	(18.807.968.575)	25.000.000.000	(18.838.507.044)
Đầu tư vào công ty liên kết	8.200.000.000	-	8.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà ⁽ⁱⁱ⁾	5.200.000.000	-	5.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU ⁽ⁱⁱⁱ⁾	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	23.953.667.000	(10.521.847.311)	23.953.667.000	(13.956.924.686)
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	4.000.000.000	-	4.000.000.000	(2.570.800.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	19.953.667.000	(10.521.847.311)	19.953.667.000	(11.386.124.686)
Cộng	57.153.667.000	(29.329.815.886)	57.153.667.000	(32.795.431.730)

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0107509720 thay đổi lần thứ ba ngày 19 tháng 4 năm 2017 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU là 25.000.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Công ty này 25.000.000.000 VND tương đương 100% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102817344 thay đổi lần thứ 4 ngày 12 tháng 01 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà là 18.000.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Công ty này 5.200.000.000 VND, tương đương 28,89% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (iii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 01041775717 ngày 29 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU 10.000.000.000 VND. Công ty đầu tư vào Công ty này 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư không có giá niêm yết.

Tình hình hoạt động của các công ty con và công ty liên doanh, liên kết

Các công ty con và công ty liên kết đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	32.795.431.730	32.440.907.078
Trích lập dự phòng bổ sung	-	607.150.033
Hoàn nhập dự phòng	(3.465.615.844)	(252.625.381)
Số cuối năm	29.329.815.886	32.795.431.730

Giao dịch với các công ty con và công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty con và công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU (MTV SDU)		
Nhận cung cấp dịch vụ	596.039.904	74.718.180
Doanh thu cho MTV SDU thuê mặt bằng	2.147.248.000	2.078.043.736
Lãi vay vốn phải trả MTV SDU	141.944.449	193.166.665
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU		
Nhận giá trị khối lượng xây lắp	839.422.271	6.211.090.014

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải thu các bên liên quan	683.048.830	1.555.963.434
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	683.048.830	1.555.963.434
Phải thu các khách hàng khác	20.641.999.303	12.292.500.702
Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	24.277.000	24.277.000
Khách hàng mua nhà tại Dự án X1-26 Liễu Giai	18.766.156.527	8.124.940.579
Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	89.001.863	343.132.263
Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	197.074.000	2.334.583.856
Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị khác	1.565.489.913	1.465.567.004
Cộng	21.325.048.133	13.848.464.136

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	60.625.789.255	52.416.797.753
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	43.389.272.059	35.417.280.557
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.357.736.946	1.120.736.946
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	15.878.780.250	15.878.780.250
<i>Trả trước cho các người bán khác</i>	38.818.461.941	25.128.671.218
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng và Thương mại Đa Phúc	16.053.985.624	11.053.985.624
Công ty TNHH Phú Xuân	9.086.139.800	1.000.000.000
Ban quản lý Dự án Công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao	3.822.609.848	3.822.609.848
Các nhà cung cấp khác	9.855.726.669	9.252.075.746
Cộng	99.444.251.196	77.545.468.971

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	16.377.171.600	-	12.578.671.600	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.584.583.000	-	4.584.583.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	92.508.000	-	92.508.000	-
Tạm ứng của Ban Tổng Giám đốc Ông Trịnh Xuân Thủy	11.700.080.600	-	7.901.580.600	-
Ông Nguyễn Trọng Phước	7.076.000.000	-	3.994.000.000	-
Ông Nguyễn Đức Thọ	4.251.500.000	-	3.691.500.000	-
Ông Hoàng Văn Kế - Tạm ứng	363.500.000	-	213.500.000	-
Ông Hoàng Văn Kế - Tạm ứng	9.080.600	-	2.580.600	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	284.168.829.862	(6.543.971.349)	284.658.050.625	(6.543.971.349)
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Nhà Vạn Thái (*)	267.522.816.000	-	267.522.816.000	-
Trong đó: Thành phần 1	59.010.618.240	-	59.010.618.240	-
Thành phần 2	208.512.197.760	-	208.512.197.760	-
Thuế TNDN tạm nộp trên tiền đã thu của khách hàng	3.998.473.134	-	3.873.872.732	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Tạm ứng của nhân viên	5.843.620.833	-	5.497.126.510	-
Các khoản phải thu khác	259.948.546	-	1.220.264.034	-
Cộng	300.546.001.462	(6.543.971.349)	297.236.722.225	(6.543.971.349)

(*) Là khoản tiền chuyển cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái ("Vạn Thái") theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 08/2011/HĐHTKD ký ngày 07 tháng 6 năm 2011 và các phụ lục hợp đồng giữa Công ty và Vạn Thái để đầu tư dự án Khu Công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao phía nam đường Tạ Quang Bửu, quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần: Thành phần 1: là khu chung cư tái định cư; Thành phần 2: là khu phức hợp và công viên văn hóa du lịch thể thao. Công ty sẽ được chia sản phẩm là nhà ở và các sản phẩm khác như khu thương mại, tầng hầm, văn phòng ... với tỷ lệ là 42%. Theo biên bản làm việc ngày 31 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty và Vạn Thái thống nhất số tiền nhận rồi của dự án chưa sử dụng đến sẽ chuyển về Công ty và không chịu bất cứ khoản lãi nào, trong quá trình thực hiện dự án Vạn Thái sẽ thông báo Công ty chuyển trả lại số tiền để thanh toán chi phí của dự án khi có yêu cầu của Ban quản lý dự án, Chủ đầu tư.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Điện Đông Dương	3.500.000.000	(3.500.000.000)	3.500.000.000	(3.500.000.000)
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng và Phát triển Đô thị Việt Nam	1.067.452.250	(1.067.452.250)	1.067.452.250	(1.067.452.250)
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	(3.043.971.349)	3.043.971.349	(3.043.971.349)
Các tổ chức và cá nhân khác	584.789.605	(378.423.266)	217.244.789	(217.244.789)
Cộng	8.196.213.204	(7.989.846.865)	7.828.668.388	(7.828.668.388)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	7.828.668.388	8.250.638.045
Trích lập dự phòng bổ sung	161.178.477	192.967.789
Hoàn nhập dự phòng	-	(614.937.446)
Số cuối năm	7.989.846.865	7.828.668.388

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	450.723.280.803	-	572.505.040.081	-
Hàng hóa bất động sản	31.910.925.839	-	31.910.925.839	-
Cộng	482.634.206.642	-	604.415.965.920	-

(*) Toàn bộ chi phí xây dựng cơ bản dở dang Dự án cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, phường Cống Vị, Ba Đình, TP Hà Nội, số tiền 172.321.205.954 VND (số đầu năm là 294.391.224.772 VND) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay ngắn hạn tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 0096/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 31 tháng 10 năm 2019 (xem thuyết minh số V.18a).

Theo hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 01-08/HĐLDĐT-DA ngày 28 tháng 04 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 68/2011/PL HĐHTĐT ngày 25 tháng 08 năm 2011, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội góp vốn thực hiện Dự án X1-26 Liễu Giai bằng vốn tự có của doanh nghiệp và sẽ được sở hữu 3 sàn văn phòng các tầng 7, 8 và 9 (tổng diện tích là 1.629 m²) khi tòa nhà X1-26 Liễu Giai đưa vào sử dụng.

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

Là chi phí bảo hiểm còn phải phân bổ.

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	55.170.482	3.642.046
Chi phí sửa chữa	-	320.804.139
Chi phí dự án	8.566.298.516	8.392.465.373
Chi phí giao dịch qua sàn	14.556.439.629	15.263.432.936
Cộng	23.177.908.627	23.980.344.494

02-C.1
H
Y
TU HẠN
TU VẬT
HỘI
P. H. H. A.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số đầu năm	1.194.607.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	9.518.229.085
Số cuối năm	1.194.607.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	9.518.229.085
<i>Trong đó:</i> Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	1.194.607.031	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	6.978.029.085
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	1.194.607.031	118.000.000	6.798.751.866	242.611.872	8.353.970.769
Khấu hao trong năm	-	-	317.525.004	-	317.525.004
Số cuối năm	1.194.607.031	118.000.000	7.116.276.870	242.611.872	8.671.495.773
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	1.164.258.316	-	1.164.258.316
Số cuối năm	-	-	846.733.312	-	846.733.312
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	1.194.607.031	-	-	-	1.194.607.031

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	85.622.337.188	22.717.262.263	62.905.074.925
Tăng trong năm	131.512.248.365	7.239.264.660	124.272.983.705
Số cuối năm	217.134.585.553	29.956.526.923	187.178.058.630

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông ⁽ⁱ⁾	50.250.520.380	15.075.156.118	35.175.364.262
2 tầng hầm, 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú ⁽ⁱⁱ⁾	35.371.816.808	10.497.629.193	24.874.187.615
6 tầng thương mại tòa nhà X1-26 Liễu Giai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	74.747.415.388	2.491.580.508	72.255.834.880
3 tầng hầm tòa nhà X1-26 Liễu Giai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	56.764.832.977	1.892.161.104	54.872.671.873
Cộng	217.134.585.553	29.956.526.923	187.178.058.630

(i) Bất động sản đầu tư 4 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông, nguyên giá tính theo giá trị quyết toán công trình “Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông” đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Từ tầng 1 đến tầng 3 của bất động sản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Phương Đông – Chi nhánh Hà Nội (xem thuyết minh số V.18b).

(ii) Bất động sản đầu tư 2 tầng hầm và 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú, nguyên giá tính theo giá trị tạm tính trên cơ sở dự toán đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

- (iii) Bất động sản đầu tư 6 tầng thương mại (T1-6) và 3 tầng hầm tòa nhà X1-26 Liễu Giai, nguyên giá tính theo giá trị tạm tính trên cơ sở dự toán đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

11. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án khu dân cư An Phú - Nam Sài Gòn	3.140.584.488	-	3.140.584.488	-
Dự án Phan Đình Giót - Hà Nội	41.954.636	41.954.636	41.954.636	41.954.636
Dự án Khu đô thị mới TP Hòa Bình	8.639.863.775	8.639.863.775	8.633.496.895	8.633.496.895
Dự án Sông Đà Tuyên Quang	489.676.437	489.676.437	489.676.437	489.676.437
Dự án khu tập thể Phương Mai	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456	1.233.241.456
Dự án 151 Lê Duẩn	349.829.152	349.829.152	349.829.152	349.829.152
Dự án C8 Giảng Võ	436.280.908	-	436.280.908	-
Cộng	14.331.430.852	10.754.565.456	14.325.063.972	10.748.198.576

12. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận

Là khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ (dự trả lãi vay phải trả PVCombank 6 tháng cuối năm 2014).

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại là 20%.

13. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả các nhà cung cấp khác	15.467.154.700	15.764.625.474
Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T	8.047.767.710	8.047.767.710
Công ty Cổ phần Airpower	2.474.545.743	2.536.722.219
Các nhà cung cấp khác	4.944.841.247	5.180.135.545
Cộng	15.467.154.700	15.764.625.474

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án An Khánh	45.800.103.312	46.028.828.888
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án 143 Trần Phú	2.136.640.361	4.071.241.126
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án X1-26 Liễu Giai	252.412.245.331	241.875.991.723
Các khách hàng khác	75.707.263	75.707.263
Cộng	300.424.696.267	292.051.769.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	8.871.796.947	3.533.495.597	-	12.405.292.544
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.974.079.267	3.227.781.853	(4.942.847.298)	3.259.013.822
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.060.164.274	248.994.557	(1.309.158.831)	-
Thuế thu nhập cá nhân	988.333.805	457.243.642	(507.068.640)	938.508.807
Các loại thuế khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	10.433.617.897	6.509.804.920	(705.719.530)	16.237.703.287
Cộng	26.327.992.190	13.983.320.569	(7.470.794.299)	32.840.518.460

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Công ty phải tạm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 1% trên doanh thu đã thu tiền từ hoạt động kinh doanh bất động sản theo qui định tại Thông tư 78/2014/TT-BTC ngày 18 tháng 6 năm 2014 của Bộ Tài chính. Công ty sẽ quyết toán lại số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho hoạt động này khi bàn giao bất động sản.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 20%).

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm như sau:

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.727.349.940	4.579.399.101
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	19.216.764.400	16.010.136.123
- Các khoản điều chỉnh tăng	19.216.764.400	16.010.136.123
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay không được trừ⁽ⁱ⁾</i>	<i>7.091.123.123</i>	<i>10.200.040.239</i>
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	23.944.114.340	20.589.535.224
Thu nhập tính thuế	23.944.114.340	20.589.535.224
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</i>	<i>4.788.822.868</i>	<i>4.117.907.045</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>(1.436.646.860)</i>	-
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</i>	<i>3.352.176.008</i>	<i>4.117.907.045</i>
<i>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm</i>	<i>(124.394.155)</i>	<i>(3.179.130.410)</i>
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp	3.227.781.853	938.776.635

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay theo từng lĩnh vực như sau:

	<u>Kinh doanh Bất động sản</u>	<u>Kinh doanh khác</u>	<u>Tổng cộng</u>
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	28.060.283.500	17.968.259.628	46.028.543.128
Giá vốn hàng bán	9.026.429.575	7.327.450.346	16.353.879.921
Chi phí bán hàng	706.993.307	-	706.993.307
Chi phí quản lý	3.989.520.730	2.554.669.280	6.544.190.010
Doanh thu tài chính	34.078.502	-	34.078.502
Chi phí tài chính	9.467.403.522	2.596.657.783	12.064.061.305
<i>Trong đó: Lãi vay</i>	<i>9.385.103.757</i>	<i>6.009.703.392</i>	<i>15.394.807.149</i>
Doanh thu tính thuế TNDN	28.094.362.002	17.968.259.628	46.062.621.630
Tổng chi phí SXKD	23.190.347.134	12.478.777.409	35.669.124.543
Lợi nhuận thuần từ SXKD	4.904.014.868	5.489.482.219	10.393.497.087
Lợi nhuận khác	(4.100.507.837)	(1.565.639.310)	(5.666.147.147)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	803.507.031	3.923.842.909	4.727.349.940
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	8.423.454.245	10.793.310.155	19.216.764.400
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	9.226.961.276	14.717.153.064	23.944.114.340
Thu nhập tính thuế	9.226.961.276	14.717.153.064	23.944.114.340
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	1.845.392.255	2.943.430.613	4.788.822.868
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm	(553.617.677)	(883.029.184)	(1.436.646.861)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.291.774.578	2.060.401.429	3.352.176.007
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu	(124.394.155)	-	(124.394.155)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.167.380.423	2.060.401.429	3.227.781.852

(i) Chi phí lãi vay không được trừ này được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

(ii) Công ty được giảm 30% số thuế TNDN phải nộp của kỳ tính thuế TNDN năm 2021 đối với trường hợp doanh nghiệp có tổng doanh thu năm 2021 không quá 200 tỷ đồng và doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2021 giảm so với doanh thu trong kỳ tính thuế năm 2019 theo Nghị định 92/2021/NĐ-CP ngày 27 tháng 10 năm 2021 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 406/NQ-UBTVQH15 ngày 19 tháng 10 năm 2021 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành một số giải pháp nhằm hỗ trợ doanh nghiệp, người dân chịu tác động của dịch Covid-19.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Các khoản phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền phạt vi phạm hành chính (tiểu mục 4254)	500.329.921	1.173.049.451
Tiền chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (tiểu mục 4918)	6.524.851.162	2.588.734.872
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSTW (tiểu mục 4943)	7.947.518.119	6.671.833.574
Tiền chậm nộp do thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính (tiểu mục 4272)	1.265.004.085	-
Cộng	16.237.703.287	10.433.617.897

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>996.500.000</i>	<i>984.000.000</i>
Thù lao HĐQT, BKS Công ty	996.500.000	984.000.000
<i>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>27.057.191.835</i>	<i>28.020.843.606</i>
Trích trước giá vốn hàng hóa, thành phẩm bất động sản	23.957.654.151	24.955.372.721
Chi phí lãi vay phải trả	3.099.374.212	3.063.316.804
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	36.923.652	2.154.081
Cộng	28.090.452.015	29.004.843.606

17. Phải trả khác

17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	136.757.253	190.105.296
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	69.744.642	39.107.974
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	23.500.000.000	23.500.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	689.543.564	689.543.564
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	5.902.471.457	5.902.471.457
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tiền thu của khách hàng	1.734.701.570	1.734.701.570
Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông tương ứng với phần tài sản của Công ty	3.644.965.126	3.644.965.126
Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú	159.084.557	159.084.557
Kinh phí bảo trì tòa nhà Liễu Giai	3.049.930.871	2.528.557.492
Ban quản lý dự án Công viên Văn hóa Du lịch - Thể thao (Xem Thuyết minh số V.5a)	189.839.559.230	156.239.559.230
PVCom bank tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội (Xem Thuyết minh số V.7)	6.833.000.000	-
Các khoản phải trả khác	2.794.078.799	4.003.702.597
Cộng	244.896.905.358	205.174.867.152

17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà X1-26 Liễu Giai	2.648.629.960	2.375.680.000
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà Sông Đà Hà Đông	3.618.644.710	3.618.644.710
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà 143 Trần Phú	105.000.000	105.000.000
Cộng	6.372.274.670	6.099.324.710

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

18. Vay

18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>175.464.033.335</i>	<i>174.295.469.444</i>
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi ⁽ⁱ⁾	2.455.682.342	2.287.916.688
Ông Hoàng Văn Kế ⁽ⁱ⁾	-	1.177.745.834
Bà Hoàng Thị Phương Thúy ⁽ⁱ⁾	27.994.098.933	26.081.616.915
Ông Hoàng Viết Tường ⁽ⁱ⁾	-	2.287.916.688
Ông Nguyễn Ngọc Phương ⁽ⁱ⁾	25.613.375.540	23.863.538.182
Bà Phạm Thị Hải ⁽ⁱ⁾	13.837.980.131	16.623.164.740
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh ⁽ⁱⁱ⁾	103.562.896.389	99.973.570.397
<i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>2.084.832.336</i>	<i>49.841.268.971</i>
Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱⁱ⁾	1.220.217.039	48.976.653.674
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	864.615.297	864.615.297
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 18b)</i>	<i>9.108.590.909</i>	<i>5.480.004.394</i>
Cộng	<u>186.657.456.580</u>	<u>229.616.742.809</u>

(i) Vay các cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất thay đổi từng năm, không áp dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay, lãi vay được nhập gốc hàng tháng.

(ii) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng số 06/HĐVCN-SDU ngày 20/06/2017 để thực hiện góp vốn đầu tư vào Dự án Công viên Văn hóa Thể thao và Du lịch – Quận 8, TP. Hồ Chí Minh, khoản vay gốc 24 tỷ đồng, thời hạn vay 12 tháng, tự động gia hạn nếu không có phụ lục hợp đồng mới phát sinh. Khoản vay không có tài sản đảm bảo, lãi suất 9%/năm, lãi vay nhập gốc.
- Các hợp đồng vay ngắn hạn khác để bổ sung vốn kinh doanh, thời hạn vay không quá 12 tháng, lãi suất 9%/năm và không có tài sản đảm bảo.

(iii) Khoản vay theo hợp đồng số 0096/2019/HĐTD-OCB-DN ngày 31/10/2019 để thực hiện dự án cải tạo xây dựng tại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, hạn mức tín dụng 60 tỷ VND, thời hạn vay 9 tháng, lãi suất 10,7%/năm. Tài sản thế chấp cho khoản vay là toàn bộ tài sản hình thành từ tương từ dự án cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, phường Cống Vị, Ba Đình, TP. Hà Nội (xem thuyết minh số V.7).

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
BẢO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số kết chuyển	Lãi vay nhập gốc	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
<i>Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	174.295.469.444	3.000.000.000	-	12.006.571.426	(13.838.007.535)	175.464.033.335
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	2.000.000.000	-	-	-	-	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi	2.287.916.688	-	-	167.765.654	-	2.455.682.342
Ông Hoàng Văn Kế	1.177.745.834	-	-	38.997.046	(1.216.742.880)	-
Bà Hoàng Thị Phương Thúy	26.081.616.915	-	-	1.912.482.018	-	27.994.098.933
Ông Hoàng Việt Tường	2.287.916.688	-	-	75.761.576	(2.363.678.264)	-
Ông Nguyễn Ngọc Phương	23.863.538.182	-	-	1.749.837.358	-	25.613.375.540
Bà Phạm Thị Hải	16.623.164.740	3.000.000.000	-	753.195.092	(6.538.379.701)	13.837.980.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh	99.973.570.397	-	-	7.308.532.682	(3.719.206.690)	103.562.896.389
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	48.976.653.674	-	-	-	(47.756.436.635)	1.220.217.039
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân</i>	864.615.297	-	-	-	-	864.615.297
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	5.480.004.394	-	13.170.077.423	-	(9.541.490.908)	9.108.590.909
Cộng	229.616.742.809	3.000.000.000	13.170.077.423	12.006.571.426	(71.135.935.078)	186.657.456.580

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

18b. Vay dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay dài hạn các bên liên quan ⁽ⁱ⁾	6.266.098.954	5.838.015.821
Vay dài hạn ngân hàng ⁽ⁱⁱ⁾	9.563.741.550	22.733.818.973
Cộng	<u>15.829.840.504</u>	<u>28.571.834.794</u>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay dài hạn.

- (i) Là khoản vay ông Hoàng Văn Kế với lãi suất 9,5%/năm, thời hạn vay 48 tháng, không áp dụng biện pháp đảm bảo tiền vay.
- (ii) Là khoản vay Ngân hàng TMCP Phương Đông (OCB) – chi nhánh Hà Nội theo hợp đồng số 28/2015/HĐTD-DN ngày 09/10/2015 để thực hiện dự án cải tạo xây dựng tại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, hạn mức tín dụng 135.000.000.000 VND, thời hạn vay 96 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay gồm:
- ✓ Toàn bộ dự án đầu tư cải tạo xây dựng lại khu tập thể X1-26 Liễu Giai, tại địa chỉ số 26 phố Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà làm chủ đầu tư (xem thuyết minh số V.7).
 - ✓ Quyền tài sản phát sinh, quyền khai thác và sử dụng, quyền cho thuê từ tầng 1 đến tầng 3 và một phần tầng 4 trong tổng số 34 tầng thuộc Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông tại Km số 10 đường Trần Phú, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội thuộc sở hữu/Sử dụng của SDU.

Kỳ hạn thanh toán các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Từ 1 năm trở xuống	9.108.590.909	5.480.004.394
Trên 1 năm đến 5 năm	15.829.840.504	22.733.818.973
Cộng	<u>24.938.431.413</u>	<u>28.213.823.367</u>

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay dài hạn như sau:

	<u>Vay dài hạn bên liên quan</u>	<u>Vay dài hạn ngân hàng</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	5.838.015.821	22.733.818.973	28.571.834.794
Lãi nhập gốc	428.083.133	-	428.083.133
Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	-	(13.170.077.423)	(13.170.077.423)
Số cuối năm	<u>6.266.098.954</u>	<u>9.563.741.550</u>	<u>15.829.840.504</u>

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	1.105.016.945	-	1.105.016.945
Quỹ phúc lợi	1.758.234.248	(37.200.000)	1.721.034.248
Cộng	<u>2.863.251.193</u>	<u>(37.200.000)</u>	<u>2.826.051.193</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	<u>Số dư đầu năm trước</u>	<u>Lợi nhuận trong năm trước</u>	<u>Số dư cuối năm trước</u>
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	99.848.889.000
Quỹ đầu tư phát triển	23.764.696.100	-	23.764.696.100
Vốn khác của chủ sở hữu	3.840.000.000	-	3.840.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.480.935.924	461.492.056	23.942.427.980
Cộng	350.934.521.024	461.492.056	351.396.013.080

	<u>Số dư đầu năm nay</u>	<u>Lợi nhuận trong năm nay</u>	<u>Số dư cuối năm nay</u>
Vốn góp của chủ sở hữu	200.000.000.000	-	200.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	-	99.848.889.000
Quỹ đầu tư phát triển	23.764.696.100	-	23.764.696.100
Vốn khác của chủ sở hữu	3.840.000.000	-	3.840.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	23.942.427.980	1.375.173.932	25.317.601.912
Cộng	351.396.013.080	1.375.173.932	352.771.187.012

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vốn đầu tư của Nhà nước	60.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	99.848.889.000
Cộng	299.848.889.000	299.848.889.000

20c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản	28.060.283.500	74.499.960.538
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	17.968.259.628	9.228.855.429
Cộng	<u>46.028.543.128</u>	<u>83.728.815.967</u>

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của hàng hóa bất động sản đã bán	9.026.429.575	39.599.621.179
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	7.327.450.346	3.739.179.555
Cộng	<u>16.353.879.921</u>	<u>43.338.800.734</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	34.078.502	23.040.055
Lãi chậm trả	-	101.078.110
Cộng	<u>34.078.502</u>	<u>124.118.165</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	15.394.807.149	19.469.081.443
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(3.465.637.844)	354.524.652
Chi phí tài chính khác	135.000.000	135.000.000
Cộng	<u>12.064.061.305</u>	<u>19.958.606.095</u>

5. Chi phí bán hàng

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí hỗ trợ lãi suất	-	2.789.768.463
Chi phí môi giới	706.993.307	2.835.308.513
Cộng	<u>706.993.307</u>	<u>5.625.076.976</u>

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	3.141.799.015	4.768.498.276
Chi phí vật liệu quản lý	87.207.002	192.169.117
Chi phí đồ dùng văn phòng	37.698.836	101.996.825
Thuế, phí và lệ phí	8.522.182	110.272.000
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	161.178.477	(421.969.657)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.599.606.772	905.429.349
Các chi phí khác	508.177.726	1.019.379.897
Cộng	<u>6.544.190.010</u>	<u>6.675.775.807</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

7. Chi phí khác

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Phạt chậm nộp thuế	6.509.804.920	3.221.862.621
Chi phí khác	216.442.227	556.928.227
Cộng	<u>6.726.247.147</u>	<u>3.778.790.848</u>

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	87.207.002	192.169.117
Chi phí nhân công	3.141.799.015	4.768.498.276
Chi phí khấu hao tài sản cố định	7.556.789.664	3.173.048.052
Chi phí dịch vụ mua ngoài	12.828.107.760	52.950.564.067
Chi phí khác	2.470.465.567	10.020.394.675
Cộng	<u>26.084.369.008</u>	<u>71.104.674.187</u>

9. Lãi trên cổ phiếu

Thông tin về lãi trên cổ phiếu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất.

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm Công ty phát sinh lãi nhập gốc số tiền 12.434.654.559 VND (năm trước phát sinh 11.456.025.720 VND).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt mà chỉ phát sinh các giao dịch về vay vốn với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Hoàng Văn Kế		
Lãi vay nhập gốc	467.080.179	635.261.188
Trả gốc vay	1.216.742.880	-
Tạm ứng	39.300.000	38.115.850
Hoàn ứng	32.800.000	35.535.250

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Bà Hoàng Thị Phương Thúy		
Vay trong năm	-	1.000.000.000
Lãi vay nhập gốc	1.912.482.018	2.284.624.068
Ông Nguyễn Ngọc Phương		
Vay trong năm	-	16.468.763.789
Lãi vay nhập gốc	1.749.837.358	1.132.112.760
Ông Nguyễn Thế Lợi		
Lãi vay nhập gốc	167.765.654	198.290.671
Ông Hoàng Việt Tường		
Trả gốc vay	2.363.678.264	-
Lãi vay nhập gốc	75.761.576	198.290.671
Ông Trịnh Xuân Thụy		
Tạm ứng	3.082.000.000	3.667.000.000
Ông Nguyễn Trọng Phước		
Tạm ứng	560.000.000	2.576.500.000
Hoàn ứng	-	80.000.000
Ông Nguyễn Đức Thụ		
Tạm ứng	150.000.000	21.500.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a và V.18.

Các khoản công nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

		<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
Năm nay				
Hội đồng quản trị				
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	830.395.707	-	830.395.707
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ông Phạm Mạnh Khôi	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ông Đỗ Quang Thắng	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ban Tổng Giám đốc				
Ông Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	89.126.225	-	89.126.225
Ông Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	309.888.357	-	309.888.357
Ông Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	454.222.123	-	454.222.123
Ban Kiểm soát				
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng Ban Kiểm soát	61.000.000	-	61.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	-	21.600.000	21.600.000
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên BKS	-	21.600.000	21.600.000
Cộng		1.744.632.412	172.800.000	1.917.432.412

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

		<u>Tiền lương</u>	<u>Thù lao</u>	<u>Cộng thu nhập</u>
Năm trước				
Hội đồng thành viên				
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	883.411.856	-	883.411.856
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ông Phạm Mạnh Khôi	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ông Đỗ Quang Thắng	Thành viên HĐQT	-	32.400.000	32.400.000
Ban Tổng Giám đốc				
Ông Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	471.474.765	-	471.474.765
Ông Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	396.847.149	-	396.847.149
Ông Nguyễn Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc	446.861.293	-	446.861.293
Ban Kiểm soát				
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng Ban Kiểm soát	65.000.000	-	65.000.000
Bà Hà Thị Lan	Thành viên BKS	-	21.600.000	21.600.000
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên BKS	-	21.600.000	21.600.000
Cộng		2.263.595.065	172.800.000	2.436.395.065

1b. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác

Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà

Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU

Tổng công ty Sông Đà – CTCP

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh

Mối quan hệ

Công ty con

Công ty liên kết

Công ty liên kết

Cổ đông góp vốn

Cổ đông góp vốn

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ với các bên liên quan khác mà chỉ phát sinh các giao dịch về vay vốn và chi phí lãi vay nhập gốc với bên liên quan khác:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh		
Lãi vay nhập gốc	7.308.532.682	6.384.281.622
Vay	-	40.000.000.000
Trả gốc vay	3.719.206.690	-

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5a và V.18.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Số 19 Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

2. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính tổng hợp.

Lập, ngày 25 tháng 3 năm 2022

Người lập biểu



Nguyễn Ngọc Huyền

Kế toán trưởng



Nguyễn Đình Bình

Phó Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

