

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT
GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022**

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

A&C Auditing and Consulting Co., Ltd. trading as Baker Tilly A&C is a member of the global network of Baker Tilly International Ltd., the members of which are separate and independent legal entities

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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn").

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 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, quản lý của Công ty trong kỳ 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 9 tháng 5 năm 2017
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 27 tháng 4 năm 2017
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái 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 điều hành, quản lý

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 05 tháng 01 năm 2016
Ông Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 5 năm 2016
Ông Nguyễn Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 9 năm 2019
Ông Nguyễn Đình Bình	Kế toán trưởng	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2022
Bà Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2022

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (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 hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 theo Giấy ủy quyền số 17/UQ-KTKT ngày 12 tháng 7 năm 2022.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Tập đoàn.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

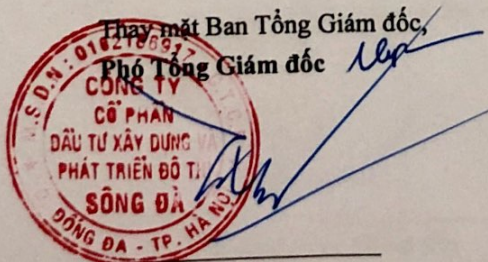
- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Tập đoàn có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các sổ kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Tập đoàn với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 hợp nhất giữa niên độ.



Trịnh Xuân Thụy
Ngày 29 tháng 8 năm 2022

Head Office	: 02 Trương Sơn St., Tân Bình Dist., Hồ Chí Minh City, Vietnam Tel: +84 (028) 3547 2972 Fax: +84 (028) 3547 2970	kttv@a-c.com.vn
Branch in Hà Nội	: 40 Giang Võ St., Đống Đa Dist., Hà Nội 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, Lê Hồng Phong II Urban Area, Phước Hải Ward, Nha Trang City, Vietnam Tel: +84 (0258) 246 5151 Fax: +84 (0258) 246 5806	kttv.nt@a-c.com.vn
Branch in Cần Thơ	: 15-13 Võ Nguyên Giáp St., Cái Rang Dist., Cần Thơ City, Vietnam Tel: +84 (0292) 376 4995 Fax: +84 (0292) 376 4996	kttv.ct@a-c.com.vn

Số: 2.540/22/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ 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") và công ty con (gọi chung là "Tập đoàn"), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2022, từ trang 05 đến trang 37, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ 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 hợp nhất giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính hợp nhất của Tập đoàn tại ngày 30 tháng 6 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 hợp nhất giữa niên độ.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Nguyễn Hoàng Đức - Giám đốc

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

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2022

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		932.412.427.466	938.459.374.576
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	10.756.971.752	24.739.464.171
1. Tiền	111		10.756.971.752	24.739.464.171
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		236.000	236.000
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)	(422.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		403.758.265.128	414.052.583.132
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	19.386.215.349	20.787.135.145
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	82.365.795.010	99.604.671.196
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	309.996.101.634	301.650.623.656
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(7.989.846.865)	(7.989.846.865)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		499.009.644.755	482.634.206.642
1. Hàng tồn kho	141	V.7	499.009.644.755	482.634.206.642
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		18.887.309.831	17.032.884.631
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	51.195.417	37.472.015
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		18.680.871.027	16.840.169.229
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.15	155.243.387	155.243.387
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		232.789.609.245	246.822.962.700
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		687.970.810	846.733.312
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	687.970.810	846.733.312
<i>Nguyên giá</i>	222		39.747.420.085	39.747.420.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(39.059.449.275)	(38.900.686.773)
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	183.558.426.300	187.178.058.630
<i>Nguyên giá</i>	231		217.134.585.553	217.134.585.553
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(33.576.159.253)	(29.956.526.923)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	V.11	2.114.701.681	10.754.565.456
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		2.114.701.681	10.754.565.456
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		23.851.223.802	24.042.331.181
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	10.419.404.113	10.610.511.492
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.2c	23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	V.2c	(10.521.847.311)	(10.521.847.311)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		22.117.286.652	23.541.274.121
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	21.789.718.129	23.213.705.598
2. Tài sản thuế 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		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.165.202.036.711	1.185.282.337.276

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		813.641.079.528	834.892.748.108
I. Nợ ngắn hạn	310		793.789.719.638	811.483.902.168
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	15.116.889.773	15.766.639.517
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	280.479.055.750	300.424.696.267
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	32.559.118.171	32.912.181.070
4. Phải trả người lao động	314		1.305.114.405	1.857.620.533
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	27.726.779.371	28.090.452.015
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		38.162.422	37.878.788
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	245.854.576.402	244.909.727.714
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	187.898.273.660	184.657.456.580
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.811.749.684	2.827.249.684
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		19.851.359.890	23.408.845.940
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	8.352.024.436	7.579.005.436
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	11.499.335.454	15.829.840.504
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

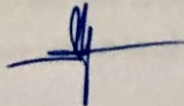
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

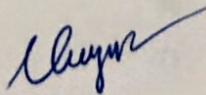
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		351.560.957.183	350.389.589.168
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	351.560.957.183	350.389.589.168
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- 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		23.866.493.083	23.866.493.083
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.890.898.491	3.890.898.491
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		23.954.676.609	22.783.308.594
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		22.783.308.594	22.783.308.594
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		1.171.368.015	-
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		1.165.202.036.711	1.185.282.337.276

Người lập biểu



Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng



Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 29 tháng 8 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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

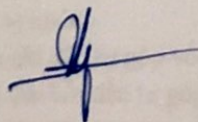
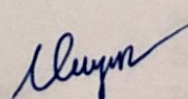
6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	43.265.964.697	23.925.232.684
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		43.265.964.697	23.925.232.684
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	22.033.810.096	11.933.393.288
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		21.232.154.601	11.991.839.396
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	9.290.314	25.344.630
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	7.399.512.842	5.240.040.905
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.399.512.842	7.735.002.168
8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết	24		(191.107.379)	(283.080.869)
9. Chi phí bán hàng	25	VI.5	1.381.045.702	487.569.865
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.626.221.237	3.686.167.043
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.643.557.755	2.320.325.344
12. Thu nhập khác	31		-	1.049.800.000
13. Chi phí khác	32	VI.7	3.607.255.425	1.249.129.209
14. Lợi nhuận khác	40		(3.607.255.425)	(199.329.209)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.036.302.330	2.120.996.135
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		1.864.934.315	1.265.100.544
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		1.171.368.015	855.895.591
19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		1.171.368.015	855.895.591
20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-
21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.9	59	43
22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.9	59	43

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền



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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.036.302.330	2.120.996.135
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10	3.778.394.832	3.778.394.832
- Các khoản dự phòng	03	V.2,6	-	(2.629.961.263)
- 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		191.107.379	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.399.512.842	7.735.002.468
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.405.317.383	11.004.432.172
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		8.453.616.206	(22.286.656.715)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(7.735.574.338)	(9.693.101.373)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(18.745.966.131)	37.215.020.957
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.410.264.067	653.882.349
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.141.340.225)	(1.627.641.290)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(3.259.013.822)	(4.864.275.561)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(15.500.000)	(12.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(6.628.196.860)	10.389.560.539
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		-	-

Báo cáo này phải được đọc cùng với Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			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	2.999.999.895	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(10.354.295.454)	(61.035.075.952)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.354.295.559)	(61.035.075.952)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(13.982.492.419)	(50.645.515.413)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	24.739.464.171	62.872.571.958
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70	V.1	10.756.971.752	12.227.056.545

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 29 tháng 8 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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

1. 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" hay "Công ty mẹ") 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 Tập đoàn

Tập đoàn bao gồm Công ty mẹ và 01 công ty con chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ được hợp nhất trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

5a. Công ty con được hợp nhất

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 thúc kỳ kế toán, tỷ lệ lợi ích và tỷ lệ quyền biểu quyết của Công ty tại công ty con này là 100% (số đầu năm là 100%).

5b. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ phần sở hữu		Tỷ lệ quyền biểu quyết	
			Số cuối kỳ	Số đầu năm	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	Xây dựng	28,89%	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%	30%	30%	30%

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Tập đoàn có 44 nhân viên đang làm việc tại các công ty trong Tập đoàn (số đầu năm là 36 nhân viên).

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Tập đoàn 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

Tập đoàn 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 hướng dẫn Chế độ Kế toán doanh nghiệp, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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

2. Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ của Công ty mẹ và Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty con. Công ty con là đơn vị chịu sự kiểm soát của Công ty mẹ. Sự kiểm soát tồn tại khi Công ty mẹ có khả năng trực tiếp hay gián tiếp chi phối các chính sách tài chính và hoạt động của công ty con để thu được các lợi ích kinh tế từ các hoạt động này. Khi xác định quyền kiểm soát có tính đến quyền biểu quyết tiềm năng phát sinh từ các quyền chọn mua hoặc các công cụ nợ và công cụ vốn có thể chuyển đổi thành cổ phiếu phổ thông tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty con được mua lại hoặc bán đi trong kỳ được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất giữa niên độ từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và áp dụng các chính sách kế toán thống nhất cho các giao dịch và sự kiện cùng loại trong những hoàn cảnh tương tự. Trong trường hợp chính sách kế toán của công ty con khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty con sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa công ty mẹ và công ty con, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được

3. Tiền

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

4. 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 Tập đoàn 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 kỳ kế toán.
- 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Tập đoàn 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.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo đó, khoản đầu tư vào công ty liên kết được thể hiện trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ theo chi phí đầu tư ban đầu và điều chỉnh cho các thay đổi trong phần lợi ích trên tài sản thuần của công ty liên kết sau ngày đầu tư. Nếu lợi ích của Tập đoàn trong khoản lỗ của công ty liên kết lớn hơn hoặc bằng giá trị ghi sổ của khoản đầu tư thì giá trị khoản đầu tư được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ là bằng không trừ khi Tập đoàn có các nghĩa vụ thực hiện thanh toán thay cho công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ kế toán với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn. Khi chính sách kế toán của công ty liên kết khác với chính sách kế toán áp dụng thống nhất trong Tập đoàn thì Báo cáo tài chính của công ty liên kết sẽ có những điều chỉnh thích hợp trước khi sử dụng cho việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Các khoản lãi, lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch với các công ty liên kết được loại trừ tương ứng với phần thuộc về Tập đoàn khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

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 Tập đoàn 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 chi 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 chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí tài chính.

5. 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 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 Tập đoàn và người mua là đơn vị độc lập với Tập đoàn.
- 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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm các chi phí trực tiếp và các chi phí 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 dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. 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 Tập đoàn chủ yếu là công cụ dụng cụ, 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 môi giới

Chi phí môi giới bán căn hộ 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

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.

8. Tài sản thuê hoạt động

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

9. 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 Tập đoàn 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 kỳ.

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 kỳ.

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

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Tập đoàn hay thuê tài chính 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 Tập đoàn 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 kỳ.

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>
3 tầng để tòa nhà Sông Đà – Hà Đông	30
2 tầng hầm, 3 tầng để thuộc tòa nhà 143 Trần Phú	30
6 tầng thương mại (T1-6) và 3 tầng hầm tòa nhà 26 Liễu Giai	30

11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các chi phí liên quan trực tiếp (bao gồm cả chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Tập đoàn) đến các tài sản đang trong quá trình xây dựng, máy móc thiết bị đang lắp đặt để phục vụ cho mục đích sản xuất, cho thuê và quản lý cũng như chi phí liên quan đến việc sửa chữa tài sản cố định đang thực hiện. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc và không được tính khấu hao.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

12. 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 Tập đoàn.
- 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 hợp nhất giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

13. 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 của Công ty.

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.

14. 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.

15. 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.
- Tập đoàn 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.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

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

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Tập đoàn đã 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, Tập đoàn đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Tập đoàn đã không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn đã 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.
- Tập đoàn 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 Tập đoàn đã được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. 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.

16. 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.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

17. 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.

18. 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.

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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán 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 kỳ kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ 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:

- Tập đoàn 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
 - Tập đoàn 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.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

19. 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.

20. 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ của Tập đoàn.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	422.256.949	474.613.538
Tiền gửi ngân hàng	10.334.714.803	24.264.850.633
Cộng	10.756.971.752	24.739.464.171

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn bao gồm chứng khoán kinh doanh, đầu tư vào công ty liên kết và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Tập đoàn 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:

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Số đầu năm	422.855	552.855
Hoàn nhập dự phòng	-	(22.000)
Số cuối kỳ	422.855	530.855

2b. Đầu tư vào công ty liên kết

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>Lợi nhuận</u>	<u>Lợi nhuận</u>
	<u>phát sinh sau</u>	<u>phát sinh sau</u>
	<u>ngày đầu tư</u>	<u>ngày đầu tư</u>
	<u>Cộng</u>	<u>Cộng</u>
Công ty Cổ phần		
Đầu tư Xây dựng		
Đô thị Bắc Hà ⁽ⁱ⁾	Giá gốc 5.200.000.000	Giá gốc 5.200.000.000
	Lợi nhuận 497.124.219	Lợi nhuận 582.753.899
	Cộng 5.697.124.219	Cộng 5.782.753.899
Công ty cổ phần Tư		
vấn Đầu tư SDU ⁽ⁱⁱ⁾	Giá gốc 3.000.000.000	Giá gốc 3.000.000.000
	Lợi nhuận 1.722.279.894	Lợi nhuận 1.827.757.593
	Cộng 4.722.279.894	Cộng 4.827.757.593
Cộng	8.200.000.000 2.219.404.113 10.419.404.113	8.200.000.000 2.410.511.492 10.610.511.492

(i) 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).

(ii) 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.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

Giá trị phần sở hữu của Tập đoàn tại các công ty liên kết như sau:

	Giá trị phần sở hữu đầu năm	Phần lãi hoặc lỗ trong kỳ	Giá trị phần sở hữu cuối kỳ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	5.782.753.899	(85.629.680)	5.697.124.219
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.827.757.593	(105.477.699)	4.722.279.894
Cộng	10.610.511.492	(191.107.379)	10.419.404.113

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Tập đoàn với các công ty liên kết như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà (Bắc Hà)		
Ứng giá trị khối lượng xây lắp	80.000.000	237.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU (Tư vấn SDU)		
Nhận giá trị khối lượng xây lắp	324.271.818	-
Ứng giá trị khối lượng xây lắp	996.544.563	7.465.356.000

2c. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội	4.000.000.000	-	4.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	19.953.667.000	(10.521.847.311)	19.953.667.000	(10.521.847.311)
Cộng	23.953.667.000	(10.521.847.311)	23.953.667.000	(10.521.847.311)

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:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	10.521.847.311	13.956.924.686
Hoàn nhập dự phòng	-	(2.629.939.263)
Số cuối kỳ	10.521.847.311	11.326.985.423

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
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	18.174.849.213	18.766.156.527
Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	89.001.863	89.001.863
Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	197.074.000	197.074.000
Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị khác	901.013.273	1.710.625.755
Cộng	19.386.215.349	20.787.135.145

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**4. Trả trước cho người bán ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Trả trước cho các bên liên quan	59.042.358.879	60.625.789.255
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	44.385.816.622	43.389.272.059
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	1.437.736.946	1.357.736.946
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	13.218.805.311	15.878.780.250
Trả trước cho người bán khác	23.323.436.131	38.978.881.941
Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư Xây dựng Phát triển Hạ tầng và Thương mại Đa Phúc	3.887.956.264	16.053.985.624
Công ty TNHH Phú Xuân	9.182.848.573	9.086.139.800
Các nhà cung cấp khác	10.252.631.294	13.838.756.517
Cộng	82.365.795.010	99.604.671.196

5. Phải thu khác**5a. Phải thu ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	16.772.071.864	-	16.377.171.600	-
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	-
Ban Tổng Giám đốc - Tạm ứng	12.089.398.000	-	11.691.000.000	-
Ông Trịnh Xuân Thụy	7.474.398.000	-	7.076.000.000	-
Ông Nguyễn Trọng Phước	4.251.500.000	-	4.251.500.000	-
Ông Nguyễn Đức Thu	363.500.000	-	363.500.000	-
Ông Hoàng Văn Kế - Tạm ứng	5.582.864	-	9.080.600	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	293.674.029.770	(6.543.971.349)	285.239.926.974	(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 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)
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái (*)	275.716.724.413	-	267.522.816.000	-
Thuế TNDN tạm nộp trên tiền đã thu của khách hàng	3.723.304.324	-	3.998.473.134	-
Tạm ứng	6.361.400.222	-	6.243.620.833	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	878.629.462	-	964.570.740	-
Cộng	309.996.101.634	(6.543.971.349)	301.650.623.656	(6.543.971.349)

(*) Là các khoản góp vốn 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 Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng nhà Vạn Thái ("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. Số tiền Vạn Thái đã chuyển về cho Công ty xem Thuyết minh số 17a.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**5b. Phải thu dài hạn khác**

Là khoản ký cược, ký quỹ dài hạn.

6. Dự phòng phải thu khó đòi

	Số cuối kỳ		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)	584.789.605	(378.423.266)
Cộng	8.196.213.204	(7.989.846.865)	8.196.213.204	(7.989.846.865)

Trong kỳ, không có biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	467.098.718.916	-	450.723.280.803	-
Hàng hóa bất động sản	31.910.925.839	-	31.910.925.839	-
Cộng	499.009.644.755	-	482.634.206.642	-

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 176.958.057.394 VND (số đầu năm là 172.321.205.904 VND) được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP Phương Đông – chi nhánh Hà Nội hợp đồng vay dài hạn số 28/2015/HĐTD-DN ngày 09 tháng 10 năm 2015 (xem thuyết minh số V.18).

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 HĐLDĐT 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 với tổng số tiền là 8.000.000.000 VND và sẽ được sở hữu 3 sàn văn phòng các tầng 7,8 và 9 (tổng diện tích là 1.629 m²) khi toà 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 kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	48.025.504	90.967.453
Chi phí dự án	8.305.026.537	8.566.298.516
Chi phí giao dịch qua sàn	13.436.666.088	14.556.439.629
Cộng	21.789.718.129	23.213.705.598

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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	31.423.798.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	39.747.420.085
Số cuối kỳ	31.423.798.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	39.747.420.085
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	31.423.798.031	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	37.207.220.085
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn					
Số đầu năm	31.423.798.031	118.000.000	7.116.276.870	242.611.872	38.900.686.773
Khấu hao trong kỳ	-	-	158.762.502	-	158.762.502
Số cuối kỳ	31.423.798.031	118.000.000	7.275.039.372	242.611.872	39.059.449.275
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	-	-	846.733.312	-	846.733.312
Số cuối kỳ	-	-	687.970.810	-	687.970.810
<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	217.134.585.553	(29.956.526.923)	187.178.058.630
Tăng trong kỳ	-	(3.619.632.330)	(3.619.632.330)
Số cuối kỳ	217.134.585.553	(33.576.159.253)	183.558.426.300

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 kỳ kế toán 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 có điều kiện để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
3 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông ⁽ⁱ⁾	50.250.520.380	15.912.664.792	34.337.855.588
2 tầng hầm, 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú ⁽ⁱⁱ⁾	35.371.816.808	11.087.882.043	24.283.934.765
6 tầng thương mại (T1-6) tòa nhà X1-26 Liễu Giai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	74.747.415.388	3.737.370.764	71.010.044.624
3 tầng hầm tòa nhà X1-26 Liễu Giai ⁽ⁱⁱⁱ⁾	56.764.832.977	2.838.241.654	53.926.591.323
Cộng	217.134.585.553	33.576.159.253	183.558.426.300

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

- (i) Bất động sản đầu tư 3 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. 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.18).
- (ii) Bất động sản đầu tư 2 tầng hầm, 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.
- (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 kỳ		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 Thành phố Hòa Bình	-	-	8.639.863.775	8.639.863.775
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	5.691.567.077	2.114.701.681	14.331.430.852	10.754.565.456

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 kỳ	Số đầu năm
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	2.474.545.743
Các nhà cung cấp khác	4.594.576.320	5.244.326.064
Cộng	15.116.889.773	15.766.639.517

14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án An Khánh	45.800.103.312	45.800.103.312
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án 143 Trần Phú	2.136.640.361	2.136.640.361
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án X1-26 Liễu Giai	232.350.618.915	252.412.245.331
Các khách hàng khác	191.693.162	75.707.263
Cộng	280.479.055.750	300.424.696.267

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Số phải nộp	Số phải thu	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp trong kỳ	Số phải nộp	Số phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	12.472.546.832	-	1.434.242.912	(161.036.307)	13.745.753.437	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.259.013.822	155.243.387	1.589.765.505	(3.259.013.822)	1.589.765.505	155.243.387
Thuế thu nhập cá nhân	942.917.129	-	287.239.941	(850.117.283)	380.039.787	-
Tiền thuế đất	-	-	36.900.000	(36.900.000)	-	-
Các loại thuế khác	-	-	9.000.000	(9.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	16.237.703.287	-	3.029.005.425	(2.423.149.270)	16.843.559.442	-
Cộng	32.912.181.070	155.243.387	6.386.153.783	(6.739.216.682)	32.559.118.171	155.243.387

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

Tập đoàn phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Tập đoàn 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 hợp nhất giữa niên độ có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

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

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

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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**Các khoản phải nộp khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền phạt vi phạm hành chính (tiểu mục 4254)	-	500.329.921
Tiền chậm nộp thuế thu nhập cá nhân (4917)	341.853.008	-
Tiền chậm nộp thuế thu nhập doanh nghiệp (4918)	5.892.456.206	6.524.851.162
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSTW (4943)	10.596.690.825	7.947.518.119
Tiền chậm nộp do thi hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính do cơ quan thuế quản lý (4272)	12.559.403	1.265.004.085
Cộng	16.843.559.442	16.237.703.287

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	772.900.000	996.500.000
Thù lao HĐQT, BKS Công ty	772.900.000	996.500.000
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	26.953.879.371	27.093.952.015
Trích trước giá vốn thành phẩm bất động sản	23.784.179.951	23.957.654.151
Chi phí lãi vay phải trả	3.129.699.420	3.099.374.212
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	40.000.000	36.923.652
Cộng	27.726.779.371	28.090.452.015

17. Phải trả khác**17a. Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	192.385.118	168.625.158
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	51.823.268	69.744.642
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	1.420.282.239	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	3.637.933.952	3.049.930.871
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Nhà Vạn Thái (xem thuyết minh số V.5a)	190.425.400.000	189.839.559.230
PVCombank tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Nhận góp vốn hợp đồng hợp tác kinh doanh dự án X1-26 Liễu Giai (xem thuyết minh số V.7)	6.833.000.000	6.833.000.000
Các khoản phải trả khác	2.854.618.832	2.775.033.250
Cộng	245.854.576.402	244.909.727.714

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**17b. Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà X1-26 Liễu Giai	3.430.448.960	2.648.629.960
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà Sông Đà Hà Đông	4.191.508.046	3.618.644.710
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà 143 Trần Phú	730.067.430	1.311.730.766
Cộng	8.352.024.436	7.579.005.436

18. Vay**18a. Vay ngắn hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan	176.704.850.415	173.464.033.335
Ông Nguyễn Thế Lợi ⁽ⁱ⁾	2.543.385.736	2.455.682.342
Bà Hoàng Thị Phương Thúy ⁽ⁱ⁾	28.993.893.344	27.994.098.933
Ông Nguyễn Ngọc Phương ⁽ⁱ⁾	26.528.143.676	25.613.375.540
Bà Phạm Thị Hải ⁽ⁱ⁾	11.377.837.299	13.837.980.131
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh ⁽ⁱⁱ⁾	107.261.590.360	103.562.896.389
Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác	11.193.423.245	11.193.423.245
Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Hà Nội	-	1.220.217.039
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	864.615.297	864.615.297
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 18b)	10.328.807.948	9.108.590.909
Cộng	187.898.273.660	184.657.456.580

(i) Vay các cá nhân thời hạn 12 tháng, lãi suất 7 %/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.

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

	Vay ngắn hạn bên liên quan	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn các cá nhân	Vay dài hạn đến hạn trả	Cộng
Số đầu năm	173.464.033.335	1.220.217.039	864.615.297	9.108.590.909	186.657.456.580
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	2.999.999.895	-	-	-	2.999.999.895
Số kết chuyển	-	-	-	4.554.295.454	4.554.295.454
Lãi vay nhập gốc	6.040.817.185	-	-	-	6.040.817.185
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(5.800.000.000)	(1.220.217.039)	-	(3.334.078.415)	(10.354.295.454)
Số cuối kỳ	176.704.850.415	-	864.615.297	10.328.807.948	189.898.273.660

Bản thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và phải được đọc cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**18b. Vay dài hạn**

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Vay dài hạn phải trả các bên liên quan	6.489.889.358	6.266.098.954
Vay Ông Hoàng Văn Kế ⁽ⁱ⁾	6.489.889.358	6.266.098.954
Vay dài hạn phải trả ngân hàng	5.009.446.096	9.563.741.550
Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Hà Nội ⁽ⁱⁱ⁾	5.009.446.096	9.563.741.550
Cộng	11.499.335.454	15.829.840.504

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

- (i) Vay ông Hoàng Văn Kế với thời hạn vay 48 tháng, không áp dụng biện pháp đảm bảo tiền vay, lãi suất áp dụng năm 2022 là 7%/năm.
- (ii) 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.
 - ✓ 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:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	10.328.807.948	9.108.590.909
Trên 1 năm đến 5 năm	11.499.335.454	15.829.840.504
Cộng	21.828.143.402	24.938.431.413

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

	Vay dài hạn bên liên quan	Vay dài hạn ngân hàng	Cộng
Số đầu năm	6.266.098.954	9.563.741.550	15.829.840.504
Lãi nhập gốc	223.790.404	-	223.790.404
Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	-	(4.554.295.454)	(4.554.295.454)
Số cuối kỳ	6.489.889.358	5.009.446.096	11.499.335.454

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

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	1.106.215.436	(15.500.000)	1.090.715.436
Quỹ phúc lợi	1.721.034.248	-	1.721.034.248
Cộng	2.827.249.684	(15.500.000)	2.811.749.684

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (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 kỳ trước</u>	<u>Số dư cuối kỳ 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	23.866.493.083	-	23.866.493.083
Vốn khác của chủ sở hữu	3.890.898.491	-	3.890.898.491
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21.888.538.413	855.895.591	22.744.434.004
Cộng	349.494.818.987	855.895.591	350.350.714.578

	<u>Số dư đầu năm nay</u>	<u>Lợi nhuận trong kỳ này</u>	<u>Số dư cuối kỳ này</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	23.866.493.083	-	23.866.493.083
Vốn khác của chủ sở hữu	3.890.898.491	-	3.890.898.491
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	22.783.308.594	1.171.368.015	23.954.676.609
Số dư cuối kỳ	350.389.589.168	1.171.368.015	351.560.957.183

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	<u>Số cuối kỳ</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 kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	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 HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.329.030.612	1.348.535.818
Doanh thu kinh doanh bất động sản đầu tư	10.536.780.079	9.835.004.601
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	29.400.154.006	12.741.692.265
Cộng	43.265.964.697	23.925.232.684

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Ngoài giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết được trình bày ở thuyết minh số V.2c, Tập đoàn không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết.

2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.365.120.047	4.492.388.355
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	3.664.160.049	2.791.130.358
Giá vốn của thành phẩm bất động sản đã bán	15.004.530.000	4.649.874.575
Cộng	22.033.810.096	11.933.393.288

3. Doanh thu hoạt động tài chính

Là lãi tiền gửi ngân hàng không kì hạn.

4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.399.512.842	7.735.002.168
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	-	(2.629.961.263)
Chi phí tài chính khác	-	135.000.900
Cộng	7.399.512.842	5.240.040.905

5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	1.119.773.723	487.569.865
Các chi phí dự án	261.271.979	-
Cộng	1.381.045.702	487.569.865

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp****Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	3.503.311.123	2.374.158.701
Chi phí vật liệu quản lý	64.928.574	56.496.584
Chi phí đồ dùng văn phòng	49.090.909	23.773.864
Thuế, phí và lệ phí	48.990.582	11.522.182
Dự phòng phải thu khó đòi	3.000.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.661.216.790	969.503.920
Các chi phí khác	295.683.259	250.711.792
Cộng	5.626.221.237	3.686.167.043

7. Chi phí khác**Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này**

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	3.029.005.425	1.169.129.209
Chi phí khác	578.250.000	80.000.000
Cộng	3.607.255.425	1.249.129.209

8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	251.945.955	57.770.397
Chi phí nhân công	3.926.576.654	2.957.071.052
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.778.394.832	3.778.394.832
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.551.512.007	12.843.612.316
Chi phí khác	7.008.250.469	6.384.748.095
Cộng	31.516.679.917	26.021.596.692

9. Lãi trên cổ phiếu**9a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu****Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	1.171.368.015	855.895.591
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.171.368.015	855.895.591
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	20.000.000	20.000.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	59	43

9b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ này.

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

II. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Các hợp đồng đi thuê

Công ty thuê một số diện tích làm văn phòng dưới hình thức thuê hoạt động với thời hạn 1 năm và có khả năng được gia hạn thêm.

Các hợp đồng cho thuê

Công ty cho thuê 1 phần tầng 1 và tầng 2 tòa nhà 26 Liễu Giai; 3 tầng để tòa nhà Sông Đà Hà Đông; 3 tầng để tòa nhà 143 Trần Phú và 1 phần tầng hầm để làm Trung tâm thương mại và một số vị trí đặt biển quảng cáo tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông.

Tổng số tiền thuê được ghi nhận doanh thu trong kỳ là: 10.536.780.079 VND (kỳ trước là 9.835.004.601 VND).

2. Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ Công ty phát sinh các giao dịch không bằng tiền như sau:

	Kỳ nay	Kỳ trước
Lãi nhập gốc	6.264.607.589	6.052.571.994
Kết chuyển chi phí xây dựng cơ bản dở dang sang bất động sản đầu tư	-	131.512.248.365

III. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với Tập đoàn 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, kế toán trưởng). 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

Tập đoàn 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 và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt:

	Kỳ nay	Kỳ trước
Ông Hoàng Văn Kế		
Lãi vay nhập gốc	223.790.404	247.498.688
Trả tiền vay	-	1.216.742.880
Tạm ứng	10.000.000	32.800.000
Bà Hoàng Thị Phương Thúy		
Lãi vay nhập gốc	999.794.411	931.491.129
Ông Nguyễn Ngọc Phương		
Lãi vay nhập gốc	914.768.136	852.273.622

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Ông Nguyễn Thế Lợi		
Lãi vay nhập gốc	87.703.394	81.711.732
Bà Phạm Thị Hải		
Lãi vay nhập gốc	339.857.273	292.904.650
Trả tiền vay	5.800.000.000	5.000.000.000
Vay vốn	2.999.999.895	-
Ông Trịnh Xuân Thụy		
Tạm ứng	922.000.000	2.708.000.000
Ông Nguyễn Trọng Phước		
Tạm ứng	-	560.000.000
Ông Nguyễn Đức Thụ		
Tạm ứng	-	30.000.000

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.5, V.17 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, thưởng</u>	<u>Thu nhập</u>
Kỳ này				
Hội đồng quản trị				
Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	536.991.909	-	536.991.909
Nguyễn Thế Lợi	Thành viên	-	42.000.000	42.000.000
Phạm Đức Thành	Thành viên	-	42.000.000	42.000.000
Phạm Mạnh Khôi	Thành viên	-	42.000.000	42.000.000
Đỗ Quang Thắng	Thành viên	-	42.000.000	42.000.000
Ban Tổng Giám đốc				
Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	20.008.515	-	20.008.515
Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	182.481.042	-	182.481.042
Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	251.139.547	-	251.139.547
Ban Kiểm soát				
Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng Ban	30.000.000	-	30.000.000
Hà Thị Lan	Thành viên	-	27.800.000	27.800.000
Bùi Đình Đông	Thành viên	-	27.800.000	27.800.000
Nguyễn Đình Bình	Kế toán trưởng	115.878.099	-	115.878.099
Cộng		1.136.499.112	223.600.000	1.360.099.112

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 NHẤT GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ (tiếp theo)

		Tiền lương	Thù lao, thưởng	Thu nhập
Kỳ trước				
Hội đồng quản trị				
Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	371.837.265	-	371.837.265
Ban Tổng Giám đốc				
Nguyễn Trọng Phước	Tổng Giám đốc	69.117.712	-	69.117.712
Trịnh Xuân Thụy	Phó Tổng Giám đốc	167.178.960	-	167.178.960
Nguyễn Đức Thụy	Phó Tổng Giám đốc	216.897.142	-	216.897.142
Ban Kiểm soát				
Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	30.000.000	-	30.000.000
Nguyễn Đình Bình	Kế toán trưởng	89.382.255	-	89.382.255
Cộng		944.413.334	-	944.413.334

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

Các bên liên quan khác với Tập đoàn gồm:

Bên liên quan khác

Tổng công ty Sông Đà
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh
 Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà
 Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU

Mối quan hệ

Cổ đông góp vốn
 Cổ đông góp vốn
 Công ty liên kết
 Công ty liên kết

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.2b, Công ty không phát sinh giao dịch với các bên liên quan khác.

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.4, V.5a, V.18.

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác 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 bên liên quan khác.

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ.

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2022

Phó Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy