

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và
Khu công nghiệp Sông Đà**

Báo cáo tài chính riêng

Quý 4 năm 2022



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Ngày 31 tháng 12 năm 2022
(Theo Thông tư 200/2014/TT-BTC)

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn	100		3,882,966,933,696	4,027,152,744,646
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	<i>110</i>	<i>4</i>	<i>21,535,658,409</i>	<i>245,392,505,807</i>
1. Tiền	111		21,535,658,409	105,460,367,950
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	139,932,137,857
<i>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	<i>120</i>	<i>5</i>	<i>4,849,600,000</i>	<i>17,757,360,000</i>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		17,817,000,000	17,817,000,000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		(12,967,400,000)	(59,640,000)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<i>III. Các khoản phải thu</i>	<i>130</i>		<i>165,749,674,900</i>	<i>218,555,834,082</i>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	141,459,471,607	214,190,403,762
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	24,674,726,230	26,407,881,266
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		19,763,396,000	19,763,396,000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	49,675,709,048	35,028,421,569
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(69,823,627,985)	(76,834,268,515)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	<i>140</i>		<i>3,657,872,203,367</i>	<i>3,498,932,682,926</i>
1. Hàng tồn kho	141	9	3,657,872,203,367	3,498,932,682,926
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	<i>150</i>		<i>32,959,797,020</i>	<i>46,514,361,831</i>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	10	16,674,520,807	18,290,415,933
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		16,285,276,213	28,223,945,898
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155	11	-	-
B. Tài sản dài hạn	200		3,353,163,142,239	3,292,132,208,767
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	<i>210</i>		<i>117,053,467,975</i>	<i>117,053,467,975</i>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	7	49,982,867,975	49,982,867,975
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	8	67,070,600,000	67,070,600,000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<i>II. Tài sản cố định</i>	<i>220</i>		<i>201,703,407,477</i>	<i>208,194,752,210</i>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	13	201,703,407,477	208,194,752,210
- Nguyên giá	222		280,237,065,377	280,107,029,014
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(78,533,657,900)	(71,912,276,804)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		53,180,000	53,180,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53,180,000)	(53,180,000)

1900
CÔNG T
PHÂN
PHÁT T
THỊ V
CÔNG NG
ÔNG Đ
LIÊM -

III. Bất động sản đầu tư	230	12	5,794,146,152	6,510,484,578
- Nguyên giá	231		16,102,875,188	16,276,211,437
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(10,308,729,036)	(9,765,726,859)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240	11	2,096,995,209,502	2,017,973,381,197
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		2,057,046,225,817	1,980,169,110,756
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		39,948,983,685	37,804,270,441
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	14	917,598,340,380	929,177,339,014
1. Đầu tư vào công ty con	251		917,259,300,000	917,259,300,000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		117,800,000,000	117,800,000,000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		58,243,068,750	58,243,068,750
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(175,704,028,370)	(164,125,029,736)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		14,018,570,753	13,222,783,793
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	11,244,880,054	11,920,888,095
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		2,773,690,699	1,301,895,698
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
Tổng cộng tài sản	270		7,236,130,075,935	7,319,284,953,413

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Nợ phải trả	300		4,742,450,309,190	5,215,823,442,669
I. Nợ ngắn hạn	310		2,947,176,597,380	3,418,218,998,166
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	122,150,228,192	197,407,212,623
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	93,266,569,021	138,090,275,684
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	67,406,784,078	37,725,565,759
4. Phải trả người lao động	314		7,036,512,523	8,971,599,836
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	1,198,511,348,569	1,055,940,397,048
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		3,071,911,186	2,590,909,091
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	638,410,654,946	1,600,738,011,503
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	745,999,300,936	304,457,316,548
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		71,323,287,929	72,297,710,074
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		1,795,273,711,810	1,797,604,444,503
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	17	193,235,600,481	193,235,600,481
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		2,712,413,440	2,465,830,400
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	21	-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	20	1,598,907,219,264	1,601,484,534,997
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	23	-	-
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		418,478,625	418,478,625
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-



B. Vốn chủ sở hữu	400	24	2,493,679,766,745	2,103,461,510,744
<i>I. Vốn chủ sở hữu</i>	<i>410</i>		<i>2,493,679,766,745</i>	<i>2,103,461,510,744</i>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		218,799,446,787	218,799,446,787
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		(61,161,904,650)	(61,161,904,650)
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		745,860,594,064	745,860,594,064
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		7,523,041,519	7,523,041,519
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		434,103,189,025	43,884,933,024
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<i>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</i>	<i>430</i>		<i>-</i>	<i>-</i>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
Tổng cộng Nguồn vốn	440		7,236,130,075,935	7,319,284,953,413

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng

KI. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Trần Dũng

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH RIÊNG

Quý IV năm 2022

STT	DIỄN GIẢI	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3,669,732,666	177,573,322,193	328,448,374,801	360,790,398,044
2	Các khoản giảm trừ		-	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		3,669,732,666	177,573,322,193	328,448,374,801	360,790,398,044
4	Giá vốn hàng bán	25.2	8,628,601,997	160,825,885,023	283,611,776,139	250,188,880,477
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		(4,958,869,331)	16,747,437,170	44,836,598,662	110,601,517,567
6	Doanh thu hoạt động tài chính	25.3	17,844,963	1,963,507,686	2,003,750,074	3,054,348,012
7	Chi phí tài chính	25.4	7,688,231,343	(3,648,855,815)	23,977,322,174	28,538,398,577
	<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>		-	426,801,095	-	11,853,709,182
8	Chi phí bán hàng	25.5	601,951,836	790,160,161	4,330,647,834	2,407,389,961
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	25.5	8,075,441,765	9,735,238,362	26,175,587,338	35,568,510,441
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		(21,306,649,312)	11,834,402,148	(7,643,208,610)	47,141,566,600
11	Thu nhập khác	25.6	150,400,521,939	4,362,557,217	180,320,455,323	4,362,557,217
12	Chi phí khác	25.6	412,479,367	3,706,584	415,025,232	720,974,194
13	Lợi nhuận khác		149,988,042,572	4,358,850,633	179,905,430,091	3,641,583,023
14	Tổng lợi nhuận trước thuế		128,681,393,260	16,193,252,781	172,262,221,481	50,783,149,623
15	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	25.7	27,464,600,367	4,149,121,932	40,842,934,467	12,154,174,444
16	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại		70,572,316	-	(341,235,013)	-
17	Lợi nhuận sau thuế		101,287,365,209	12,044,130,849	131,078,052,001	38,628,975,179

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

KT. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



Nguyễn Trần Dũng

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Quý IV năm 2022

Chỉ tiêu	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
		Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Tổng lợi nhuận/(lỗ) trước thuế		172,262,221,481	50,783,149,623
2. Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định (bao gồm phân bổ lợi thế thương mại)		7,253,490,719	7,470,378,124
3. Các khoản dự phòng		17,443,212,711	20,876,217,379
4. Lãi/lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện		-	-
5. Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(2,003,754,302)	(3,054,348,012)
6. Chi phí lãi vay		(509,436,460)	11,853,709,182
7. Các khoản điều chỉnh khác		-	-
8. Lợi nhuận/(lỗ) từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		194,445,734,149	87,929,106,296
9. Tăng/giảm các khoản phải thu		71,779,365,753	194,046,590,139
10. Tăng/giảm hàng tồn kho		(235,540,406,351)	(218,945,839,146)
11. Tăng/giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)		(557,171,549,049)	329,291,132,320
12. Tăng/giảm chi phí trả trước		1,161,342,831	(5,755,487,360)
13. Tiền lãi vay đã trả		(127,002,111,257)	(119,021,101,318)
14. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9,001,786,184)	(58,237,629,020)
15. Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
16. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3,798,422,145)	(3,827,501,763)
20. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động kinh doanh		(665,127,832,253)	205,479,270,138
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
21. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(2,274,749,607)	(1,766,196,539)
22. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác		-	-
23. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
24. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác		-	-
25. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		-	(2,750,068,750)
26. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		-	-
27. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2,003,750,074	1,122,210,155
30. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động đầu tư		(270,999,533)	(3,394,055,134)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
31. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu/Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số		-	-
32. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	-
33. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		441,542,683,452	304,457,316,548
34. Tiền chi trả nợ gốc vay		(699,064)	(448,660,500,628)
35. Tiền chi trả nợ thuế tài chính		-	-

36. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu của công ty mẹ/Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho cổ đông thiểu số		-	-
40. Lưu chuyển tiền thuần từ/(sử dụng vào) hoạt động tài chính		441,541,984,388	(144,203,184,080)
50. Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(223,856,847,398)	57,882,030,924
60. Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		245,392,505,807	187,510,474,883
61. Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ		21,535,658,409	245,392,505,807

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023
KI. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

NGƯỜI LẬP BIỂU

Nguyễn Thị Quỳnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Trần Việt Dũng



Nguyễn Trần Dũng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103002731 do Sở Kế hoạch và đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003, và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Điều chỉnh lần 10 số 0101399461 ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Lĩnh vực, ngành nghề kinh doanh:

- Kinh doanh bất động sản;
- Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp; và
- Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và KCN, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính theo đăng ký kinh doanh tại Tòa nhà SUDICO – đường Mễ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Từ Liêm, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 5 đơn vị trực thuộc, bao gồm:

- Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội
- Sàn giao dịch bất động sản Sudico
- CN An Khánh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà
- CN Quảng Ninh - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà
- CN Đà Nẵng - Công ty Cổ phần đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà

Công ty có 7 công ty con, bao gồm:

- Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân
- Công ty TNHH Sudico Thăng Long
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico
- Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung
- Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình
- Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico
- Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Cơ sở lập các báo cáo tài chính riêng Quý 4 của Công ty

Các báo cáo tài chính riêng Quý 4 của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính riêng Quý 4 của công ty mẹ và các đơn vị trực thuộc. Các báo cáo tài chính Quý 4 của các đơn vị trực thuộc được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính của công ty mẹ và sử dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Các chỉ tiêu của báo cáo tài chính riêng Quý 4 được thực hiện bằng cách hợp cộng các chỉ tiêu tương ứng của tất cả các báo cáo tài chính Quý 4 của các đơn vị trực thuộc.

Đối với các quan hệ giao dịch về đầu tư vốn cung cấp hàng hóa, dịch vụ, sản phẩm lẫn nhau, thu hộ, chi hộ, .. giữa công ty mẹ với các đơn vị trực thuộc hoặc giữa các đơn vị trực thuộc với nhau thì thực hiện các bút toán điều chỉnh cân trừ từng chỉ tiêu tương ứng trên báo cáo tài chính riêng Quý 4.

2.2 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng Quý 4

Các báo cáo tài chính riêng Quý 4 của Công ty được lập cho mục đích báo cáo cho các cơ quan Nhà nước hữu quan và để phục vụ mục đích quản trị nội bộ của Ban Tổng Giám đốc Công ty.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà là công ty mẹ có các công ty con (sau đây được gọi chung là “Công ty”). Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng Quý 4 này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 96/2020/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cũng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022. Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng Quý 4 cần đọc báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất Quý 4, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 4 của Công ty.

2.3 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng Quý 4 của Công ty và các công ty con (“Công ty”) được trình bày bằng đồng Việt Nam (“VNĐ”) phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính Quý 4 và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam khác do Bộ Tài chính ban hành theo:

- Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Bảng cân đối kế toán riêng Quý 4, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng Quý 4 và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng Quý 4 được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

2.4 Hình thức sổ kế toán áp dụng

Hình thức sổ kế toán được áp dụng của Công ty là Nhật ký chung.

2.5 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính riêng bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

2.6 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính riêng được lập bằng đơn vị tiền tệ của Công ty là VNĐ.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

- Ngày 22 tháng 12 năm 2014, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp (“Thông tư 200”) thay thế Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 (“Quyết định 15”) và Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính (“Thông tư 244”). Thông tư 200 có hiệu lực cho năm tài chính bắt đầu từ hoặc sau ngày 01 tháng 01 năm 2015.

Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 200 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở phi hồi tố do Thông tư 200 không yêu cầu áp dụng hồi tố đối với các thay đổi này. Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu trong ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 200 trong báo cáo tài chính hợp nhất giữa niên độ kỳ này.

- Thuyết minh báo cáo bộ phận theo quy định tại chuẩn mực 28 và thông tư hướng dẫn chuẩn mực kế toán 28: Công ty mẹ và các Công ty con của Công ty SUDICO hoạt động SXKD cùng một khu vực địa lý và trong cùng lĩnh vực kinh tế. Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là kinh doanh Bất động sản. Công ty SUDICO tin tưởng việc không thuyết minh báo cáo theo bộ phận là phù hợp với hoạt động kinh doanh hiện nay của Công ty.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

3.3 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho bao gồm bất động sản tự phát triển để bán và chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của các bất động sản đó.

Bất động sản được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho là bất động sản để bán bao gồm:

- Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu; và
- Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

Dự phòng cho hàng tồn kho

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong kỳ.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng Quý 4 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong kỳ.

3.5 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sẵn sàng hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4 khi phát sinh.

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 các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4.

3.6 Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và các khoản lãi lỗ phát sinh do thanh lý tài sản được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4.

3.7 Khấu hao

Khấu hao tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà cửa vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	03 - 05 năm
Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	06 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
Tài sản cố định khác	03 - 05 năm
Nhãn hiệu hàng hóa	03 năm

3.8 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 của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán riêng Quý 4 và 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.

Chi phí trả trước ngắn hạn bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp tạm tính cho các khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng mua căn hộ, biệt thự của các dự án bất động sản của Công ty và các chi phí trả trước ngắn hạn khác dự kiến mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian một chu kỳ kinh doanh.

3.10 Đầu tư vào công ty con

Các khoản đầu tư vào công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính riêng Quý 4.

Các khoản phân phối lợi nhuận mà Công ty nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của công ty con sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4 của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.11 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên các báo cáo tài chính riêng Quý 4.

Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của công ty liên kết sau ngày Công ty có ảnh hưởng đáng kể được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

3.12 Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vào đơn vị khác

Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác được ghi nhận theo giá gốc.

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng.

3.13 Các khoản phải trả và chi phí trích trước

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

3.14 Trợ cấp thôi việc phải trả

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho toàn bộ người lao động đã làm việc tại Công ty được hơn 12 tháng cho đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 với mức trích cho mỗi năm làm việc tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 bằng một nửa mức lương bình quân tháng theo Luật Lao động, Luật bảo hiểm xã hội và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Từ ngày 01 tháng 01 năm 2009, mức lương bình quân tháng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hay giảm của khoản trích trước này sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng Quý 4.

3.15 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch thực tế vào ngày phát sinh nghiệp vụ theo nguyên tắc sau:

- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải thu được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán;
- Nghiệp vụ làm phát sinh các khoản phải trả được hạch toán theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch; và
- Giao dịch mua sắm tài sản hoặc các khoản chi phí được thanh toán ngay bằng ngoại tệ (không qua các tài khoản phải trả) được hạch toán theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thực hiện thanh toán.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán riêng theo nguyên tắc sau:

- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là tài sản được đánh giá lại lại theo tỷ giá mua của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch; và
- Các khoản mục tiền tệ được phân loại là nợ phải trả được đánh giá lại lại theo tỷ giá bán của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả kinh doanh riêng.

3.16 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 Phân chia lợi nhuận

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các cổ đông sau khi được đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Công ty trích lập các quỹ dự phòng sau từ lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty theo đề nghị của Hội đồng Quản trị và được các cổ đông phê duyệt tại đại hội đồng cổ đông thường niên:

- Quỹ đầu tư và phát triển

Quỹ này được trích lập nhằm phục vụ việc mở rộng hoạt động hoặc đầu tư chiều sâu của Công ty.

- Quỹ khen thưởng và phúc lợi

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

3.18 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua, thường là trùng với việc chuyển giao hàng hóa.

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản

Doanh thu được ghi nhận khi bên bán đã chuyển giao cho bên mua phần lớn các rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản, thông thường là trùng với việc chuyển giao bất động sản, và khả năng thu hồi giá chuyển nhượng bất động sản được đảm bảo một cách hợp lý.

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán riêng Quý 4 đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Khi có thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ được ghi nhận dựa vào mức độ hoàn thành công việc. Mức độ hoàn thành công việc được xác định theo khối lượng công việc đã được khách hàng xác nhận.

Nếu không thể xác định được kết quả hợp đồng một cách chắc chắn, doanh thu sẽ chỉ được ghi nhận ở mức có thể thu hồi được của các chi phí đã được ghi nhận.

Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng cổ phần, kinh doanh chứng khoán

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

Tiền lãi

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

Cổ tức

Doanh thu được ghi nhận khi quyền được nhận khoản thanh toán cổ tức của Công ty được xác lập.

Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần

Đối với trường hợp cho thuê tài sản có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ và thời gian cho thuê chiếm trên 90% thời gian sử dụng hữu ích của tài sản, Công ty ghi nhận doanh thu một lần đối với toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;

- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;

- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và

- Công ty chỉ ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

3.19 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

- Các chi phí về đất và phát triển đất;



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

- Các chi phí xây dựng và liên quan đến xây dựng; và
- Các chi phí khác có liên quan phát sinh trong quá trình hình thành bất động sản như các chi phí phát sinh từ hoạt động phát triển đất và công trình trên đất hiện tại và trong tương lai của dự án (như chi phí phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật chung và chi phí phát triển quỹ đất bắt buộc dành cho các mục đích công cộng v.v..).

3.20 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh Quý 4 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính riêng Quý 4.

Thuế thu nhập hoãn lại

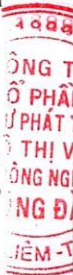
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:
- Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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 Quý 4 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai 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 chính] khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng Quý 4 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp 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 tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế

- đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc

- Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

3.21 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan nêu trên có thể là các công ty hoặc cá nhân, bao gồm cả các thành viên mật thiết trong gia đình của họ.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	7,954,365,475	6,710,243,446
Tiền gửi ngân hàng	13,581,292,934	98,750,124,504
Các khoản tương đương tiền	-	139,932,137,857
Tổng cộng	21,535,658,409	245,392,505,807

5. Đầu tư tài chính ngắn hạn

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
- Cổ phiếu				
- Công ty CP đầu tư Nhà đất Việt	15,829,000,000	(11,396,880,000)	15,829,000,000	-
- Công ty CP đầu tư PV2	1,988,000,000	(1,570,520,000)	1,988,000,000	(59,640,000)
- Các khoản đầu tư khác				
-	-	-	-	-
Tổng cộng	17,817,000,000	(12,967,400,000)	17,817,000,000	(59,640,000)

6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Phải thu ngắn hạn từ khách hàng	137,218,842,165	209,949,774,320
Phải thu ngắn hạn từ các bên liên quan	4,240,629,442	4,240,629,442
Tổng cộng	141,459,471,607	214,190,403,762
<i>Trong đó:</i>		
- Dự án KĐT Nam An Khánh	114,819,959,146	185,525,428,352
- Dự án KĐT Mỹ Đình - Mỹ Đình	19,919,273,945	19,919,273,945
- Các dự án và phải thu thương mại khác	6,720,238,516	8,745,701,465
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	(69,823,627,985)	(76,834,268,515)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

7. Trả trước cho người bán			31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
Ngắn hạn				
Trả trước cho người bán			22,568,074,967	23,664,511,707
Trả trước cho các bên liên quan			2,106,651,263	2,743,369,559
			24,674,726,230	26,407,881,266
Dài hạn				
- Hội đồng bồi thường GPMB huyện Hoài Đức			49,982,867,975	49,982,867,975
- Các khoản trả trước khác			-	-
			49,982,867,975	49,982,867,975
8. Phải thu khác			31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
Ngắn hạn				
Phải thu từ các bên liên quan			975,025,000	7,531,641,981
Tạm ứng cho nhân viên			40,110,296,000	21,488,093,632
Phải thu khác			8,590,388,048	6,008,685,956
			49,675,709,048	35,028,421,569
Dài hạn				
Phải thu từ các bên liên quan			-	67,070,600,000
Phải thu về chuyển nhượng CP Công ty CP xi măng Hạ Long			67,070,600,000	-
			67,070,600,000	67,070,600,000
9. Hàng tồn kho		31/12/2022	01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí SXKD dở dang	3,657,872,203,367	-	3,498,932,682,926	-
<i>Dự án Khu Đô thị Nam An Khánh</i>	3,656,772,747,858	-	3,497,833,227,417	-
<i>Các dự án khác</i>	1,099,455,509	-	1,099,455,509	-
Thành phẩm	-	-	-	-
Tổng cộng	3,657,872,203,367	-	3,498,932,682,926	-
10. Chi phí trả trước			31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
Ngắn hạn				
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình (*)			16,469,107,530	16,469,107,530
Thuế TNDN tạm trích đối với phần thanh toán theo tiến độ của KH			-	1,813,030,008
Chi phí trả trước ngắn hạn khác			205,413,277	8,278,395
Cộng			16,674,520,807	18,290,415,933



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

(*) Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UB ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, chủ đầu tư có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Ngày 28 tháng 6 năm 2012, Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH2 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie. Công ty cũng đã tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho UBND quận Nam Từ Liêm để xây dựng trường tiểu học và THCS Mỹ Đình 1 theo QĐ số 2066/QĐ - UBND ngày 08/5/2015 của Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội. Chi phí phát triển hạ tầng trả trước cho lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mỹ Trì nêu trên sẽ được bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty.

11. Tài sản dở dang dài hạn	31/12/2022		01/01/2022	
- Chi phí SX, KD dở dang dài hạn	VND		VND	
	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Dự án Hòa Hải - Đà Nẵng	1,234,075,861,180	1,234,075,861,180	1,163,801,274,956	1,163,801,274,956
Dự án Văn La - Văn Khê	536,616,109,896	536,616,109,896	531,274,502,656	531,274,502,656
Dự án khu đô thị Nam An Khánh mở rộng	109,080,900,494	109,080,900,494	108,839,630,776	108,839,630,776
Dự án Khu Đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì	177,273,354,247	177,273,354,247	176,253,702,368	176,253,702,368
Dự án khác	-	-	-	-
Tổng cộng	<u>2,057,046,225,817</u>	<u>2,057,046,225,817</u>	<u>1,980,169,110,756</u>	<u>1,980,169,110,756</u>
- Chi phí xây dựng cơ bản dở dang			31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vòng			39,948,983,685	37,804,270,441
Các dự án khác			-	-
Tổng cộng			<u>39,948,983,685</u>	<u>37,804,270,441</u>
12. Bất động sản đầu tư			Nhà cửa	
Nguyên giá			VND	
Vào ngày 01/01/2022			16,276,211,437	
- Giảm trong kỳ			(173,336,249)	
Vào ngày 31/12/2022			<u>16,102,875,188</u>	
Giá trị hao mòn lũy kế				
Vào ngày 01/01/2022			(9,765,726,859)	
- Khấu hao trong kỳ			(632,109,623)	
- Giảm trong kỳ			(89,107,446)	
Vào ngày 31/12/2022			<u>(10,308,729,036)</u>	
Giá trị còn lại				
Vào ngày 01/01/2022			6,510,484,578	
Vào ngày 31/12/2022			<u>5,794,146,152</u>	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
 HÀ NỘI

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Đình, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

13. Tài sản cố định hữu hình	Chi tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Trang thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2022		264,358,744,663	982,516,578	11,389,084,192	2,430,987,833	945,695,748	280,107,029,014
Mua trong kỳ		-	55,990,909	-	74,045,454	-	130,036,363
Đầu tư XDCB hoàn thành		-	-	-	-	-	-
Tặng khác		-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-	-	-
Giảm khác		-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022		264,358,744,663	1,038,507,487	11,389,084,192	2,505,033,287	945,695,748	280,237,065,377
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2022		56,193,638,565	982,516,578	11,389,084,192	2,401,341,721	945,695,748	71,912,276,804
Khấu hao trong kỳ		6,575,037,768	14,385,378	-	31,957,950	-	6,621,381,096
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-	-
Tặng khác		-	-	-	-	-	-
Giảm khác		-	-	-	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022		62,768,676,333	996,901,956	11,389,084,192	2,433,299,671	945,695,748	78,533,657,900
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2022		208,165,106,098	-	-	29,646,112	-	208,194,752,210
Tại ngày 31/12/2022		201,590,068,330	41,605,531	-	71,733,616	-	201,703,407,477

- Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm giá trị nguyên giá của khối văn phòng SUDICO tại tòa nhà hỗn hợp HH3, KĐT Mỹ Đình – Mỹ Trì với số tiền là 68.520.826.195 đồng. Giá trị của khối văn phòng SUDICO này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà hỗn hợp, chưa bao gồm chi phí thuê đất của diện tích đất của tòa nhà hỗn hợp này. Hiện tại, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện hồ sơ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở tài nguyên Môi trường, Hà Nội.



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Đình I, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

	31/12/2022		01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
14. Đầu tư tài chính dài hạn					
14.1 Đầu tư vào công ty con					
Công ty TNHH MTV					
Sudico Tiến Xuân	350,000,000,000	330,266,163,360	(19,733,836,640)	350,000,000,000	(17,572,174,411)
Công ty TNHH Sudico					
Thăng Long (*)	499,833,400,000	444,000,882,609	(55,832,517,391)	499,833,400,000	(55,832,517,391)
Công ty CP dịch vụ Sudico	7,650,000,000	7,650,000,000	-	7,650,000,000	-
Công ty CP Sudico Miền Trung	7,076,000,000	-	(7,076,000,000)	7,076,000,000	(7,076,000,000)
Công ty CP Sudico Hòa Bình (**)	32,500,000,000	32,500,000,000	-	32,500,000,000	-
Cty CP Vật liệu xây dựng và đầu tư phát triển Sudico	15,300,000,000	-	(15,300,000,000)	15,300,000,000	(15,300,000,000)
Công ty CP Tư vấn Sudico	4,899,900,000	435,241,621	(4,464,658,379)	4,899,900,000	(3,318,618,290)
Tổng cộng	917,259,300,000	814,852,287,590	(102,407,012,410)	917,259,300,000	(99,099,310,092)

(*) Công ty con này trước đây là Công ty Cổ phần Sudico An Khánh, là công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 05005792226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 20 tháng 9 năm 2010. Công ty đã được phê duyệt việc chuyển đổi hình thức công ty thành công ty trách nhiệm hữu hạn theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp sửa đổi lần thứ 7 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 16 tháng 4 năm 2015. Công ty TNHH Sudico Thăng Long có trụ sở chính tại Khu Đô thị Nam An Khánh, thôn Yên Lũng, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chính của Công ty TNHH Sudico Thăng Long là hoạt động tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác theo đăng ký kinh doanh.

(**) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-DHĐCĐ2022 ngày 10/8/2022 của Công ty CP Sudico Hòa Bình về việc tăng vốn điều lệ từ 50.000.000.000 đồng lên 125.000.000.000 đồng thông qua việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức, theo đó giá trị của Sudico năm giữ tại Sudico Hòa Bình là 81.250.000.000 đồng.

17

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

14.2	Đầu tư vào Cty liên kết	31/12/2022		01/01/2022			
		Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
	Công ty CP Đầu tư Bất động sản và thương mại Thăng Long	110,000,000,000	51,881,826,694	(58,118,173,306)	110,000,000,000	60,489,593,586	(49,510,406,414)
	Công ty CP xây dựng Sudico	7,800,000,000	7,800,000,000	-	7,800,000,000	7,800,000,000	-
	Tổng cộng	117,800,000,000	59,681,826,694	(58,118,173,306)	117,800,000,000	68,289,593,586	(49,510,406,414)



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mỹ Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

14.3 *Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

	31/12/2022			01/01/2022		
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu *	11,550,068,750	11,550,068,750	-	11,550,068,750	11,550,068,750	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,000,000,000	9,974,091,799	(25,908,201)	10,000,000,000	9,565,525,540	(434,474,460)
Công ty Cổ phần ĐTPT nhà và đô thị HUDSE	7,200,000,000	6,692,956,347	(507,043,653)	7,200,000,000	7,023,138,843	(176,861,157)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	23,493,000,000	14,847,109,200	(8,645,890,800)	23,493,000,000	14,589,022,386	(8,903,977,614)
Công ty gạch nhẹ Phúc Sơn	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)	6,000,000,000	-	(6,000,000,000)
Tổng cộng	58,243,068,750	43,064,226,096	(15,178,842,654)	58,243,068,750	42,727,755,519	(15,515,313,230)

*Theo Nghị quyết số 028/2016/NQ-GIC-ĐHĐCĐ ngày 28/6/2016 của Tổng công ty cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu (GIC) đã phát hành tăng VLD từ 320 tỷ đồng lên 400 tỷ đồng với tỷ lệ 25% từ nguồn thặng dư cổ phần, theo đó số lượng cổ phần của SUDICO được tăng thêm 220.000 cổ phần (tổng số lượng cổ phần của SUDICO nắm giữ tại GIC sau khi tăng vốn là 1.100.000 cổ phần chiếm tỷ lệ 2,75% VDL).

Thực hiện Nghị quyết số 015/2021/NQ-GIC-ĐHĐCĐ ngày 13/05/2021 của Đại hội đồng cổ đông GIC và Nghị quyết số 028/2021/NQ-GIC-HĐQT ngày 20/8/2021 về việc triển khai thực hiện phương án tăng vốn điều lệ bằng hình thức phát hành cổ phiếu riêng lẻ, theo đó GIC phát hành tăng VDL từ 400 tỷ đồng lên 465 tỷ đồng, tương ứng phát hành 6.500.000 cổ phần với giá phát hành là: 15.385 đồng/1 cổ phần. Tổng số lượng cổ phần SUDICO được mua là: 178.750 cổ phần (tương ứng tổng giá trị đầu tư là: 2.750.068.750 đồng). Như vậy tổng số cổ phần hiện nay SUDICO đang nắm giữ tại GIC là 1.278.750 cổ phần, tương ứng 12.787.500.000 đồng giá trị mệnh giá, chiếm tỷ lệ 2,75% vốn điều lệ tại GIC.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

	31/12/2022	01/01/2022
15. Chi phí trả trước dài hạn		
Công cụ dụng cụ	774,127,423	1,039,517,714
Chi phí trả trước dài hạn khác	10,470,752,631	10,881,370,381
Tổng cộng	11,244,880,054	11,920,888,095
16. Phải trả người bán ngắn hạn		
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải trả người bán ngắn hạn	112,027,505,053	185,803,638,428
Phải trả ngắn hạn cho các bên liên quan	10,122,723,139	11,603,574,195
Tổng cộng	122,150,228,192	197,407,212,623
17. Người mua trả tiền trước		
Ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Người mua trả tiền trước	93,266,569,021	138,090,275,684
Các bên liên quan trả tiền trước	-	-
	93,266,569,021	138,090,275,684
Dài hạn		
Khu VP thuộc tòa nhà HH3	193,235,600,481	193,235,600,481
	193,235,600,481	193,235,600,481
Tổng cộng	286,502,169,502	331,325,876,165
<i>Trong đó</i>		
Dự án KĐT Nam An Khánh	93,207,271,133	137,605,520,964
Dự án KĐT Mỹ Đình - Mỹ Đình	193,235,600,481	193,720,355,201
Các dự án khác	59,297,888	-
18. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước		
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66,554,695,576	37,058,391,841
Thuế thu nhập cá nhân	738,246,289	553,331,705
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	113,842,213	113,842,213
Tổng cộng	67,406,784,078	37,725,565,759
19. Chi phí phải trả ngắn hạn		
	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí lãi vay phải trả	100,137,962,076	167,447,055,053
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước	896,748,196,806	837,182,523,993
Trích trước chi phí đầu tư xây dựng trường học TH5	9,879,779,872	10,335,621,493
CP xây dựng các lô chưa QT khu vista (TT34, 35,146..)	4,254,719,841	9,961,844,435
Trích trước tiền chậm nộp	29,046,374,914	29,046,374,914
Chi phí phải trả các bên liên quan	154,547,022,963	-
Chi phí phải trả khác	3,897,292,097	1,966,977,160
Tổng cộng	1,198,511,348,569	1,055,940,397,048
20. Phải trả khác		
Ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải trả khác cho các bên liên quan	48,405,233,678	-
Cổ tức, lợi nhuận phải trả (*)	212,939,760,000	474,903,964,000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

Phải trả ngân sách thành phố (**)	13,084,244,056	13,084,244,056
Tiền góp vốn dự án của KH	47,998,719,553	51,118,666,311
Khen thưởng phải trả công nhân viên	11,522,700,000	11,522,700,000
Bảo hiểm xã hội	169,387,902	156,477,931
Kinh phí công đoàn	628,502,351	409,265,867
Nguyễn Cảnh Hùng	-	70,588,140,000
Trịnh Thị Hà	-	100,000,000,000
Chi phí bảo trì tòa nhà HH3	21,222,880,897	20,659,986,116
Công ty TNHH MTV Land Hà Hải	254,300,000,000	404,300,000,000
Phải trả hợp tác kinh doanh	-	387,500,000,000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	28,139,226,509	66,494,567,222
	638,410,654,946	1,600,738,011,503
Dài hạn		
Phải trả khác cho các bên liên quan	1,405,354,845,253	1,407,448,896,243
Tiền góp vốn dự án KĐT Văn La - Văn Khê	153,236,892,200	153,609,080,943
Các khoản đặt cọc thuê kiot	1,430,634,400	1,541,710,400
Học viện chính sách	27,945,880,873	27,945,880,873
Trường THPT DL Marie Cuire	10,938,966,538	10,938,966,538
	1,598,907,219,264	1,601,484,534,997

(*) Theo Nghị quyết 01/NQ - CT - ĐHĐCĐ của Đại Hội đồng Cổ đông thường niên ngày 31/5/2017 và Nghị quyết 01/NQ - CT - ĐHĐCĐ2018 ngày 25/4/2018, Đại Hội đồng Cổ đông đã thông qua phương án chi trả cổ tức 10% bằng tiền của năm 2016 là 99.042.280.000 đồng, năm 2017 là 113.897.480.000 đồng, năm 2018 là 113.897.480.000 đồng, năm 2019 là 113.897.480.000 đồng và năm 2020 là 34.169.244.000 đồng. Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 chuyển hình thức chi trả cổ tức bằng tiền mặt năm 2018, 2019, 2020 sang hình thức trả bằng cổ phiếu.

(**) Theo Công văn số 230/UBND-KT của Ủy Ban Nhân dân Thành phố Hà Nội. Công ty được giao thực hiện xây dựng và bán các căn hộ thuộc đơn nguyên 3 của tòa nhà CT9, Khu Đô thị Mỹ Đình - Mỹ Đình I và phần lợi nhuận thu được phải nộp lại ngân sách nhà nước. Công ty đã tạm tính phần lợi nhuận phải nộp lại là 13.084.244.056 đồng Việt Nam.

21. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện của các hợp đồng	-	-
Tổng cộng	-	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

22. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	31/12/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Trái phiếu ngắn hạn phát hành	-	-	-	-	-	-
Vay ngắn hạn	745,999,300,936	745,999,300,936	441,542,683,452	699,064	304,457,316,548	304,457,316,548
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	745,999,300,936	745,999,300,936	441,542,683,452	699,064	304,457,316,548	304,457,316,548

Đơn vị tính: VND

23. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	31/12/2022		Trong kỳ		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn	-	-	-	-	-	-
Nợ dài hạn khác	-	-	-	-	-	-
Tổng cộng	-	-	-	-	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tòa nhà SUDICO, đường Mê Trì, phường Mỹ Đình I, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-24) 3768 4503 Fax: (84-24) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
Quý 4 năm 2022

Đơn vị tính: VND

24. **Vốn chủ sở hữu**

24.1 **Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Vốn cổ phần đã phát hành	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A	1	2	3	4	6	7	8
Số dư tại ngày 01/01/2021	1,148,555,400,000	218,799,446,787	(61,161,904,650)	745,860,594,064	7,523,041,519	42,204,201,845	2,101,780,779,565
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	38,628,975,179	38,628,975,179
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	(34,169,244,000)	(34,169,244,000)
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	(2,779,000,000)	(2,779,000,000)
- Tăng,giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2021	1,148,555,400,000	218,799,446,787	(61,161,904,650)	745,860,594,064	7,523,041,519	43,884,933,024	2,103,461,510,744
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	-	131,078,052,001	131,078,052,001
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	-
- Trích các quỹ trong năm	-	-	-	-	-	(2,824,000,000)	(2,824,000,000)
- Tăng,giảm khác trong năm	-	-	-	-	-	261,964,204,000	261,964,204,000
Số dư tại ngày 30/9/2022	1,148,555,400,000	218,799,446,787	(61,161,904,650)	745,860,594,064	7,523,041,519	434,103,189,025	2,493,679,766,745

24.2 **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Vốn đầu tư của Tổng công ty Sông Đà đến ngày 27/4/2022	-	417,458,620,000
- Vốn đầu tư của Công ty CP thương mại dịch vụ đầu tư An Phát từ ngày 27/4/2022	417,458,620,000	-
- Vốn đầu tư của các đối tượng khác	731,096,780,000	731,096,780,000
Cộng	1,148,555,400,000	1,148,555,400,000



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

24.3 Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
Vốn góp đầu kỳ	1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	<u>1,148,555,400,000</u>	<u>1,148,555,400,000</u>
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

24.4 Cổ phiếu

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	114,855,540	114,855,540
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	114,855,540	114,855,540
- Cổ phiếu phổ thông	114,855,540	114,855,540
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	958,060	958,060
- Cổ phiếu phổ thông	958,060	958,060
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	113,897,480	113,897,480
- Cổ phiếu phổ thông	113,897,480	113,897,480
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng		

24.5 Các quỹ của công ty

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	745,860,594,064	745,860,594,064
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7,523,041,519	7,523,041,519
Tổng cộng	<u>753,383,635,583</u>	<u>753,383,635,583</u>

25. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Tổng doanh thu	<u>3,669,732,666</u>	<u>177,573,322,193</u>
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu hoạt động kinh doanh BĐS	(2,347,895,576)	167,646,382,881
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	6,017,628,242	9,926,939,312
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	<u>3,669,732,666</u>	<u>177,573,322,193</u>

25.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Giá vốn chi phí dự án	-	151,735,605,215
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	8,628,601,997	9,090,279,808
Tổng cộng	<u>8,628,601,997</u>	<u>160,825,885,023</u>

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

25.3 Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Lãi tiền gửi	17,844,963	1,963,507,686
Chuyển nhượng cổ phần	-	-
Cổ tức, lợi nhuận được chia	-	-
Tổng cộng	17,844,963	1,963,507,686
25.4 Chi phí tài chính	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Trích lập, hoàn nhập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	7,688,231,343	(4,075,656,910)
Lãi vay	-	426,801,095
Tổng cộng	7,688,231,343	(3,648,855,815)
25.5 CP bán hàng và QLDN	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Chi phí bán hàng	601,951,836	790,160,161
Chi phí quản lý doanh nghiệp	8,075,441,765	9,735,238,362
Tổng cộng	8,677,393,601	10,525,398,523
25.6 Thu nhập khác và chi phí khác	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Thu nhập khác	150,400,521,939	4,362,557,217
Chi phí khác	412,479,367	3,706,584
Tổng cộng	149,988,042,572	4,358,850,633
25.7 Thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Thuế thu nhập doanh nghiệp (“TNDN”) áp dụng cho Công ty như sau: Thuế suất TNDN cho Công ty là 20 % lợi nhuận chịu thuế. Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên các báo cáo tài chính riêng Quý 4 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.		
- Chi phí thuế TNDN hiện hành	Quý 4 năm 2022 VND	Quý 4 năm 2021 VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành	27,464,600,367	4,149,121,932
Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	70,572,316	-
Tổng cộng	27,535,172,683	4,149,121,932

26. Nghiệp vụ với các bên liên quan

Danh sách các bên liên quan đã có giao dịch trong kỳ và/hoặc có khoản phải thu/phải trả tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 với Công ty:

STT	Tên công ty	Mối quan hệ
1	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Công ty con
2	Công ty CP Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Công ty con
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con
4	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con
5	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con
6	Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Công ty con
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty con

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

- 8 Công ty CP Đầu tư Bất động sản & Thương mại Thăng Long
9 Công ty Cổ phần xây dựng Sudico
10 Công ty CP Sông Đà 5

Công ty liên kết
Công ty liên kết
Bên liên quan khác

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

Đơn vị tính: VND

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Chuyển trả tiền vay	-
	Thanh toán tiền phí dịch vụ	-
Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân	Chuyển trả tiền vay	-
	Cấp vốn chi lương	222,476,990
	Thanh toán tiền phí dịch vụ	5,598,858,546
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Nhận nợ phí quản lý vận hành	-
	Thanh toán tiền phí dịch vụ, ĐB GPMB	-
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cấp vốn chi lương	-
Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	Cấp vốn chi lương	-
Công ty Cổ phần dịch vụ Sudico	Thanh toán phí quản lý, dịch vụ	5,992,897,200
	Phí quản lý theo hợp đồng	15,345,335,952
	Phí dịch vụ thu hộ	11,561,849,855
	Gán trừ công nợ, phí quản lý, dịch vụ	25,558,118,783
	Gán trừ tiền thuê văn phòng	1,225,591,500
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Thanh toán HĐ tư vấn	287,517,429
Công ty CP Sông Đà 5	Thanh toán, trả trước tiền thi công	-

Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan

Công ty bán hàng/cho thuê cho các bên liên quan theo mức giá bán/thuê niêm yết thông thường.

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính Quý 4 kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm 2022, Công ty chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty (31 tháng 12 năm 2021: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi năm thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

Các bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	31/12/2022 VND
Các khoản phải thu khác		
<i>Ngắn hạn</i>		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	CCDC nhận từ Sàn GDBDS	32,640,000
Công ty Cổ phần Sudico Hoà Bình		-
		975,025,000
Phải thu về cho vay ngắn hạn		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Cho vay	17,188,888,000
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và	Cho vay	1,632,123,000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Cho vay	942,385,000
		19,763,396,000
Dài hạn		
		-
		-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

- Phải thu khách hàng		
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Cho thuê kios	879,429,442
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Cho thuê kios	155,200,000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí DV, QLVH tòa nhà	-
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Phải thu chuyển nhượng đất đã có hạ tầng dự án KĐT Nam An Khánh	3,206,000,000
		4,240,629,442
- Trả trước cho người bán		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí tư vấn + Phí bảo vệ mặt bằng	1,405,136,909
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí DV, QLVH tòa nhà	-
	Chống thấm căn hộ CT1	
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	701,514,354
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Cải tạo trụ sở tầng 2 CT1	
Công ty CP Sông Đà 5	Trả trước tiền thi công	-
		2,106,651,263
- Phải trả khác		
Ngắn hạn		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Phí ủy quyền	24,147,036,33
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	12,034,500,000
Cty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Quỹ khen thưởng phúc lợi	7,015,208,000
	Góp vốn hợp tác đầu tư	
	Phải trả tiền hợp tác đầu tư	1,600,000,000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Quỹ khen thưởng phúc lợi	508,800,000
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình		
	Phí quản lý vận hành	152,989,347
	Quỹ khen thưởng phúc lợi	2,880,000,000
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM	Quỹ khen thưởng phúc lợi	66,700,000
		48,405,233,678
Dài hạn		
Công ty TNHH Sudico Thăng Long	Góp vốn hợp tác đầu tư	382,893,009,942
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Vay tín chấp không lãi + Góp vốn HTĐT	1,022,461,835,311
Các cá nhân liên quan	Góp vốn dự án NAK, Văn La - Văn Khê	1,465,000,000
		1,406,819,845,253
- Phải trả người bán		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	5,170,278,446
	Thi công dự án Nam An Khánh	2,603,051,510
	Thi công dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình	55,257,669
Công ty Cổ phần tư vấn Sudico	Phí tư vấn	787,872,505
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Thi công dự án Nam An Khánh	517,948,718
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thi công dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình, NAK	-
Công ty CP Sông Đà 5	Thi công dự án Nam An Khánh	410,758,977
Công ty TNHH Sudico Thăng Long		577,555,314
		10,122,723,139
- Chi phí phải trả các bên liên quan		
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Phí dịch vụ	-
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân	Lãi vay	154,547,022,963
Công ty Cổ phần xây dựng Sudico	Thi công dự án Mỹ Đình - Mỹ Đình, NAK	-
		154,547,022,963

27. Mục đích và chính sách quản lý rủi ro tài chính

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản cho vay và các khoản phải thu khác, phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Công ty có rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Tổng Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau.

Rủi ro thị trường

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, tiền gửi, các khoản đầu tư sẵn sàng để bán.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và ngày 31 tháng 12 năm 2021.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng:

- Độ nhạy của các khoản mục trên bảng cân đối kế toán liên quan đến các công cụ nợ sẵn sàng để bán;
- Độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 và 31 tháng 12 năm 2021.

Rủi ro lãi suất

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn của Công ty. Đây là các khoản đầu tư ngắn hạn và không được Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ sự tăng lên trong giá trị.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Độ nhạy đối với lãi suất

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho giai đoạn tài chính Quý 4 năm 2022 vì phần lớn chi phí lãi vay của các khoản vay trong giai đoạn này đang được vốn hóa vào các dự án.

Rủi ro ngoại tệ

Công ty có rủi ro ngoại tệ do thực hiện mua và bán hàng hoá bằng các đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền kế toán của Công ty như được trình bày trong Thuyết minh. Công ty quản lý rủi ro ngoại tệ bằng cách xem xét tình hình thị trường hiện hành và dự kiến khi Công ty lập kế hoạch mua và bán hàng hóa trong tương lai bằng ngoại tệ, ngoại trừ việc tăng tỷ lệ phòng ngừa rủi ro. Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

Độ nhạy đối với ngoại tệ

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với ngoại tệ cho giai đoạn tài chính Quý 4 năm 2022 vì các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ là không đáng kể.

Rủi ro về giá cổ phiếu

Các cổ phiếu đã niêm yết và chưa niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư vào cổ phiếu. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt toàn bộ các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Quý 4 năm 2022

Rủi ro về giá hàng hóa

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa liên quan đến chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình. Công ty quản lý rủi ro này thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường bất động sản. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa rủi ro về chi phí phát triển đất và xây dựng cơ sở hạ tầng/công trình.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng, nghiệp vụ ngoại hối và các công cụ tài chính khác.

Phải thu khách hàng

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng.

Công ty thường xuyên theo dõi các khoản phải thu khách hàng chưa thu được. Đối với các khách hàng lớn, Công ty thực hiện xem xét sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo. Trên cơ sở này và việc các khoản phải thu khách hàng của Công ty có liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau, rủi ro tín dụng không bị tập trung đáng kể vào một khách hàng nhất định.

Tiền gửi ngân hàng

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi tại các ngân hàng được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số dư tiền gửi tại các ngân hàng được quản lý bởi bộ phận ngân quỹ của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản vay ngân hàng ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Tài sản đảm bảo

Công ty không nắm giữ tài sản đảm bảo của một bên khác vào ngày 31 tháng 12 năm 2021 và ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Hà Nội, ngày 30 tháng 01 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ**

KI. TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY

PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Quỳnh

Trần Việt Dũng



Nguyễn Trần Dũng