

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

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

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

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	<b>4 - 5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>13 - 38</b>

\*\*\*\*\*

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### 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 hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0102186917 (chuyển từ số đăng ký kinh doanh 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 Sông Đà Hà Nội	Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội
Chi nhánh Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

### Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

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

### Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý

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

#### Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Đức Thành	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Nguyễn Thế Lợi	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Hoàng Việt Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Vũ Tuấn Nhật	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Phạm Mạnh Khôi	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Đỗ Quang Thắng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

#### Ban kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng ban	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Bà Hà Thị Lan	Thành viên	Tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Đoàn Hùng Trường	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023
Ông Bùi Đình Đông	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023

**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
Ông Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 21 tháng 10 năm 2022
Ông Nguyễn Đức Thọ	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 03 tháng 9 năm 2019
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 (tái bổ nhiệm ngày 29 tháng 6 năm 2023).

Ông Hoàng Văn Anh đã ủy quyền cho Ông Trịnh Xuân Thụy - Tổng Giám đốc ký Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 theo Giấy ủy quyền số 04A/UQ-KTKT ngày 30 tháng 6 năm 2023.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,

**Tổng Giám đốc**



**Trịnh Xuân Thụy**

Ngày 29 tháng 8 năm 2023

Số: 2.0566/23/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 tổng hợp 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”), được lập ngày 29 tháng 8 năm 2023, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm Bảng cân đối kế toán tổng hợp giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp giữa niên độ của Công ty theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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.

#### **Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ**

Theo Quyết định số 7350/QĐ-CCT-QLN ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thuế Quận Hà Đông thì Công ty bị cưỡng chế số tiền chậm nộp các khoản khác (tiểu mục 4944) với số tiền là 6.225.467.680 VND. Công ty đã hạch toán vào chi phí trong kỳ số tiền là 830.000.000 VND và chưa hạch toán số còn lại 5.395.467.680 VND. Chúng tôi không thu thập được bằng chứng thích hợp để xác định số tiền chậm nộp được hạch toán vào chi phí kỳ này và các kỳ trước tương ứng.

## Kết luận ngoại trừ

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề được mô tả tại đoạn “Cơ sở đưa ra kết luận ngoại trừ”, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



**Nguyễn Thị Tư – Thành viên Ban Giám đốc**

*Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0059-2023-008-1*

Hà Nội, ngày 29 tháng 8 năm 2023

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>970.700.565.049</b>	<b>962.965.960.746</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>9.189.801.806</b>	<b>9.724.818.914</b>
1. Tiền	111	V.1	9.189.801.806	9.724.818.914
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>138.000</b>	<b>138.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121	V.2a	658.855	658.855
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122	V.2a	(520.855)	(520.855)
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>393.698.303.709</b>	<b>394.502.525.531</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	10.970.645.410	10.845.500.357
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	81.704.912.334	81.397.376.728
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	309.202.893.140	310.249.495.311
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(8.180.147.175)	(7.989.846.865)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>549.774.377.027</b>	<b>540.952.929.212</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	549.774.377.027	540.952.929.212
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>18.037.944.507</b>	<b>17.785.549.089</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	221.232.845	37.472.015
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17.816.711.662	17.748.077.074
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>228.369.619.831</b>	<b>231.902.809.741</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>10.000.000</b>	<b>10.000.000</b>
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	10.000.000	10.000.000
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>370.445.806</b>	<b>529.208.308</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	370.445.806	529.208.308
<i>Nguyên giá</i>	222		8.323.622.054	9.518.229.085
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(7.953.176.248)	(8.989.020.777)
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		-	-
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.10</b>	<b>176.319.161.640</b>	<b>179.938.793.970</b>
<i>Nguyên giá</i>	231		217.134.585.553	217.134.585.553
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(40.815.423.913)	(37.195.791.583)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>2.240.366.144</b>	<b>2.240.366.144</b>
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241	V.11	2.240.366.144	2.240.366.144
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.2b</b>	<b>28.846.068.413</b>	<b>28.384.325.333</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		25.000.000.000	25.000.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		8.200.000.000	8.200.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		23.953.667.000	23.953.667.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(28.307.598.587)	(28.769.341.667)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>20.583.577.828</b>	<b>20.800.115.986</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	20.256.009.305	20.472.547.463
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		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>1.199.070.184.880</b>	<b>1.194.868.770.487</b>



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>843.788.826.925</b>	<b>840.517.777.766</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>794.157.294.288</b>	<b>789.829.444.977</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.13	24.621.388.406	24.275.470.481
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.14	259.834.041.420	272.732.748.042
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.15	21.553.919.631	22.641.407.065
4. Phải trả người lao động	314		1.315.132.458	2.144.986.717
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.16	25.857.583.331	26.594.297.874
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		-	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17a	241.573.650.593	241.371.620.996
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18a	216.623.527.256	197.278.462.609
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.778.051.193	2.790.451.193
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>49.631.532.637</b>	<b>50.688.332.789</b>
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	V.17b	6.643.600.670	6.643.600.670
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.18b	42.987.931.967	44.044.732.119
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>355.281.357.955</b>	<b>354.350.992.721</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>355.281.357.955</b>	<b>354.350.992.721</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		200.000.000.000	200.000.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99.848.889.000	99.848.889.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.764.696.100	23.764.696.100
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		3.840.000.000	3.840.000.000
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		27.827.772.855	26.897.407.621
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		26.897.407.621	26.897.407.621
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		930.365.234	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>1.199.070.184.880</b>	<b>1.194.868.770.487</b>

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2023



Trịnh Xuân Thụy

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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	38.634.098.377	38.586.735.749
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		38.634.098.377	38.586.735.749
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	20.529.022.733	18.668.690.049
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		18.105.075.644	19.918.045.700
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	475.564.202	8.565.148
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	6.843.133.979	7.083.463.049
Trong đó: chi phí lãi vay	23		7.304.877.059	7.469.901.733
8. Chi phí bán hàng	25	VI.5	159.872.606	1.381.045.702
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.6	5.350.708.199	4.627.436.963
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.226.925.062	6.834.665.134
11. Thu nhập khác	31	VI.7	2.090.909.091	-
12. Chi phí khác	32	VI.8	5.303.751.521	3.607.255.425
13. Lợi nhuận khác	40		(3.212.842.430)	(3.607.255.425)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		3.014.082.632	3.227.409.709
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	2.083.717.398	1.864.934.315
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		930.365.234	1.362.475.394
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		-	-
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Tổng Giám đốc

Trịnh Xuân Thụy

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP 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 2023

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		3.014.082.632	3.227.409.709
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	(271.442.770)	(386.438.684)
- 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		(2.090.909.091)	-
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	7.304.877.059	7.469.901.733
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		11.735.002.662	14.089.267.590
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		1.318.014.197	7.337.408.799
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(8.821.447.815)	(7.711.924.338)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(16.698.165.612)	(17.427.789.352)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		32.777.328	1.392.442.857
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(740.710.232)	(1.211.729.116)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(290.000.000)	(3.259.013.822)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(12.400.000)	(15.500.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(13.476.929.472)</b>	<b>(6.806.837.382)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
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		1.318.181.818	-
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		-	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>1.318.181.818</b>	<b>-</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này		
		Năm nay	Năm nay	
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
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	37.683.126.000	2.999.999.895	
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.18	(26.059.395.454)	(10.354.295.454)	
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	-	
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>	<b>11.623.730.546</b>	<b>(7.354.295.559)</b>	
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>	<b>(535.017.108)</b>	<b>(14.161.132.941)</b>	
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60 V.1</b>	<b>9.724.818.914</b>	<b>24.176.557.574</b>	
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-	
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70 V.1</b>	<b>9.189.801.806</b>	<b>10.015.424.633</b>	

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Đặng Thị Minh Ngọc

Kế toán trưởng

Nguyễn Ngọc Huyền



Tổng Giám đốc

Trịnh Xuân Thụy

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

#### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

#### 3. Ngành nghề kinh doanh

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

#### 4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

#### 5. Cấu trúc Công ty

##### Công ty con

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

##### Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Văn Quán, quận Hà Đông, Hà Nội	Xây dựng	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%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 702 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà 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

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

---

## **6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp 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, Công ty có 25 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 25 nhân viên).

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

### **1. Năm tài chính**

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

### **2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

## **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Chế độ kế toán áp dụng**

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

## **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ**

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

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

### **2. Tiền**

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

### **3. Các khoản đầu tư tài chính**

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

*Công ty con*

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

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## *Công ty liên kết*

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

## *Ghi nhận ban đầu*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **4. Các khoản phải thu**

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



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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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 Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

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

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

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

### 5. Hàng tồn kho

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

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

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư 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.

### 6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. 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.

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## **Chi phí dự án**

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

## **7. Tài sản cố định hữu hình**

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

## **8. Bất động sản đầu tư**

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

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

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong 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 tầng hầm tòa nhà 26 Liễu Giai	30

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

---

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

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

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

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- 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 tổng hợp giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

## 10. Vốn chủ sở hữu

### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

## 11. Phân phối lợi nhuận

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

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

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

## 12. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 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 phần 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 Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

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

## ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

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

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

## ***Doanh thu cho thuê bất động sản***

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

## ***Tiền lãi***

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

## ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

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

## **13. Chi phí đi vay**

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 14. Các khoản chi phí

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

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

## 15. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

### *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 chi ghi trực tiếp vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

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

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

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

---

## 16. Bên liên quan

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

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

## 17. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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

### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	323.208.641	647.253.541
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.866.593.165	9.077.565.373
<b>Cộng</b>	<b><u>9.189.801.806</u></b>	<b><u>9.724.818.914</u></b>

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

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

#### 2a. Chứng khoán kinh doanh

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

#### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	<u>Số cuối kỳ</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Dự phòng</u>
<b>Đầu tư vào công ty con</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>(17.785.751.276)</b>	<b>25.000.000.000</b>	<b>(18.247.494.356)</b>
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU <sup>(i)</sup>	25.000.000.000	(17.785.751.276)	25.000.000.000	(18.247.494.356)
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>	<b>8.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>8.200.000.000</b>	<b>-</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà <sup>(ii)</sup>	5.200.000.000	-	5.200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU <sup>(iii)</sup>	3.000.000.000	-	3.000.000.000	-
<b>Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác</b>	<b>23.953.667.000</b>	<b>(10.521.847.311)</b>	<b>23.953.667.000</b>	<b>(10.521.847.311)</b>
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 Vân Phong	19.953.667.000	(10.521.847.311)	19.953.667.000	(10.521.847.311)
<b>Cộng</b>	<b><u>57.153.667.000</u></b>	<b><u>(28.307.598.587)</u></b>	<b><u>57.153.667.000</u></b>	<b><u>(28.769.341.667)</u></b>

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

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

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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 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.

## Tình hình hoạt động của công ty con

Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh dịch vụ SDU đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với cùng kỳ năm trước.

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	28.769.341.667	29.329.815.886
Hoàn nhập dự phòng	(461.743.080)	(386.438.684)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>28.307.598.587</b>	<b>28.943.377.202</b>

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

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Công ty TNHH MTV Quản lý và kinh doanh Dịch vụ SDU (MTV SDU)</b>		
Doanh thu cho MTV SDU thuê mặt bằng	2.580.529.285	1.929.214.955
Lãi vay vốn phải trả MTV SDU	70.388.891	70.388.891
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà (Bắc Hà)</b>		
Ứng giá trị khối lượng xây lắp	-	80.000.000
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU (Tư vấn SDU)</b>		
Nhận giá trị khối lượng xây lắp	-	324.271.818
Ứng giá trị khối lượng xây lắp	300.000.000	996.544.563

## 3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	-	85.310.308
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	-	85.310.308
<b>Phải thu các khách hàng khác</b>	<b>10.970.645.410</b>	<b>10.760.190.049</b>
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	8.310.217.761	9.613.020.581
Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh	5.365.499	89.001.863
Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú	1.070.321.320	197.074.500
Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị khác	1.560.463.830	836.816.105
<b>Cộng</b>	<b>10.970.645.410</b>	<b>10.845.500.357</b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<b>59.342.358.879</b>	<b>59.042.358.879</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư SDU	44.685.816.622	44.385.816.622
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà	1.437.736.946	1.437.736.946
Công ty Cổ phần Xây dựng An Phú Thịnh	13.218.805.311	13.218.805.311
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<b>22.362.553.455</b>	<b>22.437.638.849</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS	2.070.268.000	2.070.268.000
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư xây dựng Phát triển hạ tầng & Thương mại Đa Phúc	4.087.956.264	3.887.956.264
Công ty TNHH Phú Xuân	9.182.848.573	9.182.848.573
Các nhà cung cấp khác	7.021.480.618	7.213.945.012
<b>Cộng</b>	<b>81.704.912.334</b>	<b>81.397.376.728</b>

## 5. Phải thu khác

### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<b>15.948.352.482</b>	-	<b>15.831.880.864</b>	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	4.584.583.000	-	4.584.583.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	92.508.000	-	92.508.000	-
Tạm ứng Ông Trịnh Xuân Thủy	11.271.261.482	-	11.154.789.864	-
Ông Nguyễn Đức Thọ	9.515.707.000	-	8.985.707.000	-
Ông Hoàng Văn Kế - Tạm ứng	1.749.971.618	-	2.163.500.000	-
Ông Hoàng Văn Kế - Tạm ứng	5.582.864	-	5.582.864	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>293.254.540.658</b>	<b>(6.543.971.349)</b>	<b>294.417.614.447</b>	<b>(6.543.971.349)</b>
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	-	275.716.724.413	-
Trong đó: Giai đoạn 1	59.010.618.240	-	59.010.618.240	-
Giai đoạn 2	216.706.106.173	-	216.706.106.173	-
Thuế TNDN tạm nộp trên tiền đã thu của khách hàng	2.571.992.425	-	3.626.847.347	-
Tạm ứng của nhân viên	7.690.856.756	-	7.821.270.356	-
Ký cược ký quỹ	450.000.000	-	450.000.000	-
Các khoản phải thu khác	280.995.715	-	258.800.982	-
<b>Cộng</b>	<b>309.202.893.140</b>	<b>(6.543.971.349)</b>	<b>310.249.495.311</b>	<b>(6.543.971.349)</b>

(\*) 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

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

giữa Công ty và Vạn Thái thống nhất số tiền nhàn rỗi 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.

## 5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

## 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối 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	772.214.485	(568.723.576)	584.789.605	(378.423.266)
<b>Cộng</b>	<b>8.383.638.084</b>	<b>(8.180.147.175)</b>	<b>8.196.213.204</b>	<b>(7.989.846.865)</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	(7.989.846.865)	(7.989.846.865)
Trích lập dự phòng bổ sung	(190.300.310)	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>(8.180.147.175)</b>	<b>(7.989.846.865)</b>

## 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	350.278.056.150	-	331.473.430.795	-
Thành phẩm bất động sản	185.201.048.008	-	184.000.185.950	-
Hàng hóa bất động sản	14.295.272.869	-	25.417.265.839	-
<b>Cộng</b>	<b>549.774.377.027</b>	<b>-</b>	<b>540.952.929.212</b>	<b>-</b>

Theo hợp đồng liên danh hợp tác đầu tư số 01-08/HĐLDĐT-DA ngày 28 tháng 04 năm 2008 và phụ lục hợp đồng số 68/2011/PL HĐHTĐT ngày 25 tháng 08 năm 2011, Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội góp vốn thực hiện Dự án X1-26 Liễu Giai bằng vốn tự có của doanh nghiệp với tổng số tiền là 8.000.000.000 VND và sẽ được sở hữu 3 sản văn phòng các tầng 7,8 và 9 (tổng diện tích là 1.629 m<sup>2</sup>) khi toà nhà X1-26 Liễu Giai đưa vào sử dụng.

## 8. Chi phí trả trước

### 8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	49.132.759	37.472.015
Chi phí sửa chữa	139.171.539	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	32.928.547	-
<b>Cộng</b>	<b>221.232.845</b>	<b>37.472.015</b>

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Chi phí công cụ, dụng cụ	-	25.077.494
Chi phí dự án	7.997.850.101	7.997.850.101
Chi phí giao dịch qua sàn	12.258.159.204	12.449.619.868
<b>Cộng</b>	<b>20.256.009.305</b>	<b>20.472.547.463</b>

### 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
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	1.194.607.031	118.000.000	7.963.010.182	242.611.872	9.518.229.085
Thanh lý, nhượng bán	(1.194.607.031)	-	-	-	(1.194.607.031)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>118.000.000</b>	<b>7.963.010.182</b>	<b>242.611.872</b>	<b>8.323.622.054</b>
<i>Trong đó:</i>					
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	118.000.000	5.422.810.182	242.611.872	5.783.422.054
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	1.194.607.031	118.000.000	7.433.801.874	242.611.872	8.989.020.777
Khấu hao trong kỳ	-	-	158.762.502	-	158.762.502
Thanh lý, nhượng bán	(1.194.607.031)	-	-	-	(1.194.607.031)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>118.000.000</b>	<b>7.592.564.376</b>	<b>242.611.872</b>	<b>7.953.176.248</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	-	-	529.208.308	-	529.208.308
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>370.445.806</b>	<b>-</b>	<b>370.445.806</b>
<i>Trong đó:</i>					
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-

### 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	(37.195.791.583)	179.938.793.970
Tăng trong kỳ	-	(3.619.632.330)	(3.619.632.330)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>217.134.585.553</b>	<b>(40.815.423.913)</b>	<b>176.319.161.640</b>

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.

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

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

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

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 <sup>(i)</sup>	50.250.520.380	17.587.682.140	32.662.838.240
2 tầng hầm, 3 tầng để thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú <sup>(ii)</sup>	35.371.816.808	12.268.387.743	23.103.429.065
6 tầng thương mại (T1-6) tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai <sup>(iii)</sup>	74.747.415.388	6.228.951.280	68.518.464.108
3 tầng hầm tòa nhà X1-26 Liễu Giai <sup>(iii)</sup>	56.764.832.977	4.730.402.750	52.034.430.227
<b>Cộng</b>	<b>217.134.585.553</b>	<b>40.815.423.913</b>	<b>176.319.161.640</b>

- (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 tầng hầm tòa nhà 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 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	475.493.615	475.493.615	475.493.615	475.493.615
Dự án C8 Giảng Võ	436.280.908	-	436.280.908	-
<b>Cộng</b>	<b>5.817.231.540</b>	<b>2.240.366.144</b>	<b>5.817.231.540</b>	<b>2.240.366.144</b>

### 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
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>365.581.776</b>	-
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU	365.581.776	-
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>24.255.806.630</b>	<b>24.275.470.481</b>
Công ty Cổ phần Kinh doanh vật tư C&T	8.047.767.710	8.047.767.710
Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Thiên ý	10.093.128.021	10.093.128.021
Công ty Cổ phần Airpower	2.474.545.743	2.474.545.743
Các nhà cung cấp khác	3.640.365.156	3.660.029.007
<b>Cộng</b>	<b>24.621.388.406</b>	<b>24.275.470.481</b>

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ (tiếp theo)****14. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án An Khánh	33.955.155.791	49.519.723.010
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án 143 Trần Phú	411.695.789	2.094.381.985
Khách hàng trả trước tiền nhà Dự án X1-26 Liễu Giai	225.391.482.577	221.042.935.784
Các khách hàng khác	75.707.263	75.707.263
<b>Cộng</b>	<b><u>259.834.041.420</u></b>	<b><u>272.732.748.042</u></b>

**15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong kỳ</u>	<u>Số đã thực nộp trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	13.873.192.987	2.071.598.576	-	15.944.791.563
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.857.074.809	885.044.847	(290.000.000)	4.452.119.656
Thuế TNDN tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	-	122.908.538	-	122.908.538
Thuế thu nhập cá nhân	161.178.429	408.161.794	(261.994.197)	307.346.026
Thuế nhà đất	-	152.052.934	(152.052.934)	-
Các loại thuế khác	-	6.000.000	(6.000.000)	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	4.749.960.840	5.327.601.521	(9.350.808.513)	726.753.848
<b>Cộng</b>	<b><u>22.641.407.065</u></b>	<b><u>8.973.368.210</u></b>	<b><u>(10.060.855.644)</u></b>	<b><u>21.553.919.631</u></b>

**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**

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.014.082.632	3.227.409.709
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	7.404.504.358	6.097.261.866
- Các khoản điều chỉnh tăng (*)	7.404.504.358	6.097.261.866
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	10.418.586.990	9.324.671.575
Thu nhập tính thuế	10.418.586.990	9.324.671.575
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b><u>2.083.717.398</u></b>	<b><u>1.864.934.315</u></b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm</b>	<b><u>-</u></b>	<b><u>-</u></b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b><u>2.083.717.398</u></b>	<b><u>1.864.934.315</u></b>
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp đã tạm nộp cho số tiền nhận trước từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận doanh thu trong năm</b>	<b><u>(1.198.672.551)</u></b>	<b><u>(275.168.810)</u></b>
<b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b><u>885.044.847</u></b>	<b><u>1.589.765.505</u></b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

- (\*) Chi phí lãi vay không được trừ là 2.100.760.337 VND được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức qui định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp theo sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong kỳ được dự tính như sau:

	Kinh doanh BDS	Kinh doanh khác	Tổng cộng
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	25.950.229.885	12.683.868.492	38.634.098.377
Giá vốn hàng bán	16.325.304.851	4.203.717.882	20.529.022.733
Chi phí bán hàng	159.872.606		159.872.606
Chi phí quản lý	3.594.029.980	1.756.678.219	5.350.708.199
Doanh thu tài chính	470.374.533	5.189.669	475.564.202
<i>Trong đó: Doanh thu khác</i>	<i>459.756.864</i>		<i>459.756.864</i>
<i>Lãi tiền gửi</i>	<i>10.617.669</i>	<i>5.189.669</i>	<i>15.807.338</i>
Chi phí tài chính	4.906.630.332	1.936.503.647	6.843.133.979
<i>Trong đó: Lãi vay</i>	<i>4.906.630.332</i>	<i>2.398.246.727</i>	<i>7.304.877.059</i>
<i>Chi phí khác</i>		<i>(461.743.080)</i>	<i>(461.743.080)</i>
<b>Doanh thu tính thuế TNDN</b>	<b>26.420.604.418</b>	<b>12.689.058.161</b>	<b>39.109.662.579</b>
<b>Tổng chi phí SXKD</b>	<b>24.985.837.769</b>	<b>7.896.899.748</b>	<b>32.882.737.517</b>
<b>Lợi nhuận thuần từ SXKD</b>	<b>1.434.766.649</b>	<b>4.792.158.413</b>	<b>6.226.925.062</b>
Lợi nhuận khác	(3.562.489.537)	349.647.107	(3.212.842.430)
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>(2.127.722.888)</b>	<b>5.141.805.520</b>	<b>3.014.082.632</b>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	4.973.549.231	2.430.955.127	7.404.504.358
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-	-
Thu nhập chịu thuế	2.845.826.343	7.572.760.647	10.418.586.990
<b>Thu nhập tính thuế</b>	<b>2.845.826.343</b>	<b>7.572.760.647</b>	<b>10.418.586.990</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%	
Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông	569.165.269	1.514.552.129	2.083.717.398
Thuế TNDN đã tạm nộp	(1.177.763.460)	(20.909.091)	(1.198.672.551)
<b>Tổng thuế TNDN còn phải nộp</b>	<b>(608.598.191)</b>	<b>1.493.643.038</b>	<b>885.044.847</b>

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

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

### **Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

## Các khoản phải nộp khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSTW (4943)	-	4.547.056.992
Tiền chậm nộp các khoản khác điều tiết 100% NSDP (4944)	523.850.000	-
Các khoản khác	202.903.848	202.903.848
<b>Cộng</b>	<b>726.753.848</b>	<b>4.749.960.840</b>

## 16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>868.900.000</b>	<b>990.900.000</b>
Thù lao HĐQT, BKS	868.900.000	990.900.000
<b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>24.988.683.331</b>	<b>25.603.397.874</b>
Trích trước giá vốn thành phẩm bất động sản	21.862.953.750	21.862.953.750
Chi phí lãi vay phải trả	3.125.729.581	3.226.096.703
<b>Cộng</b>	<b>25.857.583.331</b>	<b>26.594.297.874</b>

## 17. Phải trả khác

### 17a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	152.101.880	140.169.166
Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp	40.700.483	8.736.802
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	1.357.016.911	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	1.420.282.239
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	4.083.241.201	4.016.939.518
Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Nhà Vạn Thái (xem thuyết minh số V.5a)	190.425.400.000	190.425.400.000
PVCom bank tiền gốc và lãi vay đến 29/6/2014	6.543.068.289	6.543.068.289
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội (xem thuyết minh số V.7)	6.833.000.000	6.833.000.000
Các khoản phải trả khác	2.725.246.343	3.087.960.278
<b>Cộng</b>	<b>241.573.650.593</b>	<b>241.371.620.996</b>

### 17b. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà Sông Đà Hà Đông	3.618.644.710	3.618.644.710
Tiền đặt cọc thuê Văn phòng Tòa nhà X1-26 Liễu Giai	3.024.955.960	3.024.955.960
<b>Cộng</b>	<b>6.643.600.670</b>	<b>6.643.600.670</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 18. Vay

#### 18a. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</i>	<i>190.664.344.115</i>	<i>181.477.038.187</i>
Công ty TNHH Một thành viên Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU <sup>(i)</sup>	2.000.000.000	2.000.000.000
Ông Nguyễn Thế Lợi <sup>(i)</sup>	2.729.884.123	2.635.749.718
Ông Hoàng Việt Phương <sup>(i)</sup>	10.357.728.776	10.241.320.112
Bà Hoàng Thị Phương Thúy <sup>(i)</sup>	44.049.485.060	30.046.817.171
Ông Hoàng Việt Tường <sup>(i)</sup>	1.494.970.421	1.444.111.485
Ông Nguyễn Ngọc Phương <sup>(i)</sup>	24.328.482.664	23.489.565.286
Bà Phạm Thị Hải <sup>(i)</sup>	1.528.217.696	1.475.520.271
Bà Hoàng Lê Thanh Thanh <sup>(i)</sup>	7.084.771.833	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh <sup>(ii)</sup>	97.090.803.542	110.143.954.144
<i>Vay ngắn hạn phải trả các tổ chức và cá nhân khác</i>	<i>25.959.183.141</i>	<i>15.801.424.422</i>
Vay ngắn hạn các cá nhân khác	864.615.297	864.615.297
<i>Vay dài hạn đến hạn trả (xem thuyết minh 18b)</i>	<i>25.094.567.844</i>	<i>14.936.809.125</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>216.623.527.256</u></b>	<b><u>197.278.462.609</u></b>

(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 7%/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 7%/năm và không có tài sản đảm bảo.

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

	<u>Vay ngắn hạn bên liên quan</u>	<u>Vay ngắn hạn các cá nhân</u>	<u>Vay dài hạn đến hạn trả</u>	<u>Cộng</u>
Số đầu năm	181.477.038.187	864.615.297	14.936.809.125	197.278.462.609
Số tiền vay phát sinh trong kỳ	19.700.000.000	-	-	19.700.000.000
Số kết chuyển	-	-	14.279.154.173	14.279.154.173
Lãi vay nhập gốc	6.425.305.928	-	-	6.425.305.928
Số tiền vay đã trả trong kỳ	(16.938.000.000)	-	(4.121.395.454)	(21.059.395.454)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>190.664.344.115</u></b>	<b><u>864.615.297</u></b>	<b><u>25.094.567.844</u></b>	<b><u>216.623.527.256</u></b>



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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

### 18b. Vay dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Vay dài hạn phải trả các bên liên quan</b>	<b>1.964.800.082</b>	<b>6.725.572.061</b>
Vay Ông Hoàng Văn Kế <sup>(i)</sup>	1.964.800.082	6.725.572.061
<b>Vay dài hạn phải trả ngân hàng</b>	<b>41.023.131.885</b>	<b>37.319.160.058</b>
Ngân hàng TMCP Phương Đông- Chi nhánh Hà Nội <sup>(ii)</sup>	41.023.131.885	37.319.160.058
<b>Cộng</b>	<b>42.987.931.967</b>	<b>44.044.732.119</b>

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 0008/2022/HĐTD-OCB-DN ngày 06 tháng 6 năm 2022 để bổ sung vốn thực hiện chi phí giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng cơ sở của dự án Khu đô thị mới Sông Đà – Hòa Bình tại phường Dân Chủ và phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình. Hạn mức tín dụng 150 tỉ VND, lãi suất 12%/năm, thời hạn vay 36 tháng. Tài sản thế chấp cho khoản vay là 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 của SDU.

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

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	25.094.567.844	14.936.809.125
Trên 1 năm đến 5 năm	42.987.931.967	44.044.732.119
<b>Cộng</b>	<b>68.082.499.811</b>	<b>58.981.541.244</b>

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	6.725.572.061	37.319.160.058	44.044.732.119
Số tiền vay phát sinh		17.983.126.000	17.983.126.000
Lãi nhập gốc	239.228.021	-	239.228.021
Kết chuyển sang vay dài hạn đến hạn trả	-	(14.279.154.173)	(14.279.154.173)
Số tiền vay đã trả	(5.000.000.000)	-	(5.000.000.000)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.964.800.082</b>	<b>41.023.131.885</b>	<b>42.987.931.967</b>

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	1.105.016.945	-	1.105.016.945
Quỹ phúc lợi	1.685.434.248	(12.400.000)	1.673.034.248
<b>Cộng</b>	<b>2.790.451.193</b>	<b>(12.400.000)</b>	<b>2.778.051.193</b>

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 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	23.764.696.100	-	23.764.696.100
Vốn khác của chủ sở hữu	3.840.000.000	-	3.840.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	25.317.601.912	1.362.475.394	26.680.077.306
<b>Cộng</b>	<b><u>352.771.187.012</u></b>	<b><u>1.362.475.394</u></b>	<b><u>354.133.662.406</u></b>
	<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	23.764.696.100	-	23.764.696.100
Vốn khác của chủ sở hữu	3.840.000.000	-	3.840.000.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	26.897.407.621	930.365.234	27.827.772.855
<b>Cộng</b>	<b><u>354.350.992.721</u></b>	<b><u>930.365.234</u></b>	<b><u>355.281.357.955</u></b>

#### 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
<b>Cộng</b>	<b><u>299.848.889.000</u></b>	<b><u>299.848.889.000</u></b>

#### 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 đã phát hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

#### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	12.683.868.492	9.186.581.743
Doanh thu kinh doanh bất động sản	25.950.229.885	29.400.154.006
<b>Cộng</b>	<b>38.634.098.377</b>	<b>38.586.735.749</b>

#### 2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.203.717.882	3.664.160.049
Giá vốn kinh doanh bất động sản	16.325.304.851	15.004.530.000
<b>Cộng</b>	<b>20.529.022.733</b>	<b>18.668.690.049</b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	15.807.338	8.565.148
Lãi chậm đóng tiền theo tiến độ	459.756.864	-
<b>Cộng</b>	<b>475.564.202</b>	<b>8.565.148</b>

#### 4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	7.304.877.059	7.469.901.733
Hoàn nhập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	(461.743.080)	(386.438.684)
<b>Cộng</b>	<b>6.843.133.979</b>	<b>7.083.463.049</b>

#### 5. Chi phí bán hàng

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí môi giới	159.872.606	1.119.773.723
Các chi phí dự án	-	261.271.979
<b>Cộng</b>	<b>159.872.606</b>	<b>1.381.045.702</b>

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	2.247.639.935	2.525.345.400
Chi phí vật liệu quản lý	238.184.346	64.928.574
Chi phí đồ dùng văn phòng	83.483.590	49.090.909
Thuế, phí và lệ phí	183.428.934	48.990.582
Dự phòng phải thu khó đòi	190.300.310	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.801.396.185	1.651.671.335
Các chi phí khác	606.274.899	287.410.163
<b>Cộng</b>	<b>5.350.708.199</b>	<b>4.627.436.963</b>

## 7. Thu nhập khác

Là lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định.

## 8. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt chậm nộp thuế	5.303.751.521	3.029.005.425
Chi phí hỗ trợ khách hàng mua nhà	-	78.250.000
Chi phí khác	-	500.000.000
<b>Cộng</b>	<b>5.303.751.521</b>	<b>3.607.255.425</b>

## 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	238.184.346	64.928.574
Chi phí nhân công	2.247.639.935	2.525.345.400
Chi phí khấu hao tài sản cố định	3.778.394.832	3.778.394.832
Chi phí dịch vụ mua ngoài	17.364.666.839	16.541.966.552
Chi phí khác	2.410.717.586	1.766.537.356
<b>Cộng</b>	<b>26.039.603.538</b>	<b>24.677.172.714</b>

## 10. Lãi trên cổ phiếu

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

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

### 1. Tài sản cho thuê hoạt động

#### 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: 12.683.868.492 VND (kỳ trước là 9.186.581.743 VND).

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

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

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

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

## 2. Các giao dịch không bằng tiền

Lãi vay nhập gốc phát sinh trong kỳ là 6.664.533.949 VND ( kỳ trước là 6.264.607.589 VND).

## VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
<b>Ông Hoàng Văn Kế</b>		
Lãi vay nhập gốc	239.228.021	223.790.404
Trả tiền vay	5.000.000.000	-
Tạm ứng	-	10.000.000
<b>Bà Hoàng Lê Thanh Thanh</b>		
Vay vốn	7.000.000.000	-
Lãi vay nhập gốc	84.771.833	-
<b>Bà Hoàng Thị Phương Thúy</b>		
Vay vốn	12.700.000.000	-
Lãi vay nhập gốc	1.302.667.889	999.794.411
<b>Ông Hoàng Việt Tường</b>		
Lãi vay nhập gốc	50.858.936	-
<b>Ông Hoàng Việt Phương</b>		
Lãi vay nhập gốc	354.408.664	-
Trả tiền vay	238.000.000	-
<b>Ông Nguyễn Ngọc Phương</b>		
Lãi vay nhập gốc	838.917.378	914.768.136
<b>Ông Nguyễn Thế Lợi</b>		
Lãi vay nhập gốc	94.134.405	87.703.394
<b>Bà Phạm Thị Hải</b>		
Lãi vay nhập gốc	52.697.425	339.857.273
Trả tiền vay	-	5.800.000.000
Vay vốn	-	2.999.999.895
<b>Ông Trịnh Xuân Thụy</b>		
Tạm ứng	830.000.000	922.000.000
Thanh toán tiền tạm ứng	300.000.000	-

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

	Kỳ này	Kỳ trước
<b>Ông Nguyễn Đức Thụ</b>		
Thanh toán tiền tạm ứng	413.528.382	-

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a, V.16 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 thực nhận của các thành viên quản lý chủ chốt

		Tiền lương	Thù lao, thưởng	Thu nhập
<b>Kỳ này</b>				
<b>Hội đồng quản trị</b>				
Hoàng Văn Anh	Chủ tịch	368.239.592	-	368.239.592
Nguyễn Thế Lợi	Thành viên	-	41.000.000	41.000.000
Phạm Đức Thành	Thành viên	-	41.000.000	41.000.000
Phạm Mạnh Khôi	Thành viên	-	41.000.000	41.000.000
Đỗ Quang Thắng	Thành viên	-	41.000.000	41.000.000
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>				
Trịnh Xuân Thụy	Tổng Giám đốc	156.795.637	-	156.795.637
Nguyễn Đức Thụ	Phó Tổng Giám đốc	150.669.864	-	150.669.864
<b>Ban Kiểm soát</b>				
Hoàng Ngọc Doanh	Trưởng Ban	20.000.000	-	20.000.000
Hà Thị Lan	Thành viên	-	27.000.000	27.000.000
Bùi Đình Đông	Thành viên	-	27.000.000	27.000.000
Nguyễn Ngọc Huyền	Kế toán trưởng	133.791.979	-	133.791.979
<b>Cộng</b>		<b>829.497.072</b>	<b>218.000.000</b>	<b>1.047.497.072</b>

<b>Kỳ trước</b>				
<b>Hội đồng quản trị</b>				
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
<b>Ban Tổng Giám đốc</b>				
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

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

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

		Tiền lương	Thù lao, thưởng	Thu nhập
<b>Ban Kiểm soát</b>				
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
<b>Cộng</b>		<b>1.136.499.112</b>	<b>223.600.000</b>	<b>1.360.099.112</b>

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

### Bên liên quan khác

Tổng công ty Sông Đà  
Công ty TNHH MTV Quản lý và Kinh doanh Dịch vụ SDU  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà  
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh

### Mối quan hệ

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

### Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty con và công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.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.3, V.4, V.5a, V.13.

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.

## 2. 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 tổng hợp giữa niên độ.

Lập, ngày 29 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

Trịnh Xuân Thụy