

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

Báo cáo tài chính hợp nhất

Quý 4 năm 2023



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

**MỤC LỤC**

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	3 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	7 - 8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	11 - 47



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

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 11 số 0101399461 được cấp ngày 15 tháng 6 năm 2023.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- ▶ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, Khu đô thị và khu công nghiệp.

Công ty có trụ sở chính tại Tòa nhà Sudico, Đường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Các thành viên Hội đồng Quản trị trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Văn Bình	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Phú Cường	Thành viên	
Bà Chu Thị Thu Hương	Thành viên	
Ông Bùi Quang Bách	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2023
Ông Phương Xuân Thụy	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2023
Ông Nguyễn Hải Dương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2023
Ông Dương Phú Nam	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 16 tháng 3 năm 2023



### BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên Ban kiểm soát trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Lê Thị Thùy	Trưởng ban
Bà Trần Thị Thanh Huyền	Thành viên
Ông Nguyễn Ngọc Thắng	Thành viên

### BAN KIỂM TOÁN NỘI BỘ

Thành viên Ban kiểm toán nội bộ trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Minh Sơn	Trưởng ban
---------------------	------------

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

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

### BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Đỗ Trọng Quỳnh	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2023
Ông Trần Anh Đức	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 8 tháng 6 năm 2023
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 02 tháng 8 năm 2023
Ông Nguyễn Trần Dũng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Diện	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Công Chính	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Văn Ngọc	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21 tháng 8 năm 2023
Ông Trần Oanh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 9 tháng 1 năm 2023
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 22 tháng 3 năm 2023
Ông Trần Như Trung	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13 tháng 10 năm 2023
Ông Nguyễn Hải Ninh	Giám đốc Tài chính	Bổ nhiệm ngày 12 tháng 6 năm 2023

### NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 14 tháng 6 năm 2023 là Ông Trần Anh Đức và từ ngày 15 tháng 6 năm 2023 đến ngày lập báo cáo này là Ông Đỗ Trọng Quỳnh, Tổng Giám đốc.

Ông Nguyễn Hải Ninh, Giám đốc Tài chính, được Ông Đỗ Trọng Quỳnh ủy quyền ký Báo cáo tài chính theo Giấy ủy quyền số 125/GUQ-CT-TCKT ngày 26 tháng 7 năm 2023.



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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>4,756,142,244,898</b>	<b>4,029,801,941,036</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>68,219,290,512</b>	<b>76,672,773,811</b>
111	1. Tiền		36,102,580,790	28,710,986,859
112	2. Các khoản tương đương tiền		32,116,709,722	47,961,786,952
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>24,469,112,005</b>	<b>34,780,886,409</b>
121	1. Chứng khoán kinh doanh		17,817,000,000	17,817,000,000
122	2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh		(12,689,830,000)	(12,967,400,000)
123	3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		19,341,942,005	29,931,286,409
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu</b>		<b>453,902,547,996</b>	<b>177,080,512,680</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	6.1	170,000,704,939	148,782,796,506
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6.2	35,755,558,775	28,244,326,071
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	7	6,000,000,000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	351,479,597,425	109,060,736,209
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(109,333,313,143)	(109,007,346,106)
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>10</b>	<b>4,188,887,033,926</b>	<b>3,705,175,061,135</b>
141	1. Hàng tồn kho		4,193,577,905,602	3,709,865,932,811
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		(4,690,871,676)	(4,690,871,676)
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>20,664,260,459</b>	<b>36,092,707,001</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	17,604,870,238	18,081,204,994
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ	18	2,510,151,368	17,742,387,431
153	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		549,238,853	269,114,576





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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)  
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2,718,407,496,963</b>	<b>2,749,725,759,596</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>117,053,467,975</b>	<b>117,053,467,975</b>
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6.2	49,982,867,975	49,982,867,975
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	67,070,600,000	67,070,600,000
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>12</b>	<b>228,420,658,219</b>	<b>204,988,231,284</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình		227,655,779,389	204,203,768,322
222	- Nguyên giá		333,101,555,568	302,325,877,812
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(105,445,776,179)	(98,122,109,490)
227	2. Tài sản cố định vô hình		764,878,830	784,462,962
228	- Nguyên giá		999,212,051	999,212,051
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(234,333,221)	(214,749,089)
<b>230</b>	<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>13</b>	<b>5,064,624,458</b>	<b>5,794,146,152</b>
231	- Nguyên giá		15,832,845,014	16,102,875,188
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10,768,220,556)	(10,308,729,036)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>2,292,209,342,344</b>	<b>2,294,824,594,665</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	15.1	2,280,663,814,668	2,253,938,051,127
242	2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	15.2	11,545,527,676	40,886,543,538
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>16</b>	<b>52,150,085,025</b>	<b>104,066,377,141</b>
251	1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	16.1	8,997,050,899	61,002,151,045
252	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	16.2	58,243,068,750	58,243,068,750
253	3. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	16.2	(16,090,034,624)	(15,178,842,654)
255	4. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	16.3	1,000,000,000	-
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>23,509,318,942</b>	<b>22,998,942,379</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	13,753,218,364	11,246,496,666
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		9,756,100,578	11,752,445,713
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>7,474,549,741,861</b>	<b>6,779,527,700,632</b>

013  
CÔNG  
CỔ P  
TƯ PH  
ĐÔ T  
LI CÔNG  
SÔNG  
TƯ LI

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)

Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>4,715,900,691,989</b>	<b>4,204,085,157,246</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>2,372,499,184,445</b>	<b>3,375,367,236,626</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	17.1	143,375,775,969	135,854,428,057
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	17.2	2,810,586,200	96,109,912,635
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	116,825,449,246	94,949,452,375
314	4. Phải trả người lao động		15,168,322,343	17,435,520,944
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	19	1,155,963,077,575	1,154,676,600,701
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	599,439,627	3,634,546,952
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	21	413,351,901,653	600,999,512,932
320	8. Vay ngắn hạn	22	431,000,000,000	1,177,000,000,000
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	-
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi	23	93,404,631,832	94,707,262,030
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>2,343,401,507,544</b>	<b>828,717,920,620</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	17.2	193,208,327,754	193,235,600,481
333	2. Chi phí phải trả dài hạn	19	12,406,755,006	2,712,413,440
337	3. Phải trả dài hạn khác	21	1,111,217,135,530	198,410,785,123
338	4. Vay dài hạn	22	1,024,521,870,000	431,000,000,000
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn		2,047,419,254	3,359,121,576

946  
TY  
I AN  
T TRI  
I VÀ  
NGHIỆ  
ĐÀ  
A-T P

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (Tiếp theo)  
Ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2,758,649,049,872</b>	<b>2,575,442,543,386</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>24</b>	<b>1,148,555,400,000</b>	<b>1,148,555,400,000</b>
411	1. Vốn cổ phần đã phát hành		1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
	- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết			
411a			1,148,555,400,000	1,148,555,400,000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần	24	219,017,196,787	219,017,196,787
414	3. Vốn khác của chủ sở hữu	24	48,750,000,000	48,750,000,000
415	4. Cổ phiếu quỹ	24	(61,161,904,650)	(61,161,904,650)
418	5. Quỹ đầu tư phát triển	23	749,270,472,555	749,270,472,555
420	6. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	23	7,523,041,519	7,523,041,519
421	7. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	24	592,672,621,815	406,871,991,921
	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước			
421a			511,214,083,386	287,185,661,598
421b	- LNST chưa phân phối kỳ này		81,458,538,429	119,686,330,323
429	8. Lợi ích của cổ đông không kiểm soát	25	54,022,221,845	56,616,345,254
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>7,474,549,741,861</b>	<b>6,779,527,700,632</b>

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

STT	DIỄN GIẢI	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
1	Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	194,639,326,762	11,613,462,434	440,862,946,497	379,810,850,969
2	<i>Các khoản giảm trừ</i>	26.1	-	-	-	-
3	Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	26.1	194,639,326,762	11,613,462,434	440,862,946,497	379,810,850,969
4	Giá vốn hàng bán	27	84,271,346,771	21,440,893,379	252,016,313,125	324,093,578,663
5	Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ		110,367,979,991	(9,827,430,945)	188,846,633,372	55,717,272,306
6	Doanh thu hoạt động tài chính	26.2	1,789,291,758	751,989,316	113,508,836,200	3,375,131,067
7	Chi phí tài chính	28	716,958,863	2,741,686,141	1,106,520,600	12,571,289,423
	<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>		-	-	472,898,631	-
8	Chi phí bán hàng	29	1,213,092,958	601,951,836	2,386,682,830	5,512,209,437
9	Chi phí quản lý doanh nghiệp	29	8,564,318,032	11,650,915,795	44,227,937,325	41,093,292,913
10	Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		101,662,901,896	(24,069,995,401)	254,634,328,817	(84,388,400)
11	Thu nhập khác	30	6,027,624,386	158,493,358,568	6,089,239,590	189,216,286,027
12	Chi phí khác	30	679,275,294	946,642,184	4,954,036,703	1,221,266,967
13	Lỗ/Lợi nhuận khác	30	5,348,349,092	157,546,716,384	1,135,202,887	187,995,019,060
14	Phản lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh		(61,636,726)	(3,184,365,250)	(728,011,682)	(11,559,553,223)
15	Tổng lợi nhuận trước thuế		106,949,614,262	130,292,355,733	255,041,520,022	176,351,077,437
16	Chi phí thuế thu nhập hiện hành	31	25,762,588,759	34,066,251,778	72,056,613,132	58,258,013,984
17	Chi phí thuế thu nhập hoãn lại	31	32,468,482	119,677,703	1,504,512,303	2,552,389,724



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (Tiếp theo)  
Quý 4 năm 2023

STT	DIỄN GIẢI	Thuyết minh	QUÝ IV		LŨY KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			Năm nay	Năm trước	Năm nay	Năm trước
18	Lợi nhuận sau thuế		81,219,493,985	96,345,781,658	184,489,419,193	120,645,453,177
19	Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ		81,458,538,429	96,781,927,297	186,080,158,245	119,686,330,323
20	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát		(239,044,444)	(436,145,639)	(1,590,739,052)	959,122,854
21	Lãi cơ bản trên cổ phiếu	33	715	850	1,634	1,051
22	Lãi suy giảm trên cổ phiếu					

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
01	Lợi nhuận trước thuế		255,041,520,022	176,351,077,437
02	Khấu hao và hao mòn TSCĐ và bất động sản đầu tư		6,987,690,366	8,175,881,861
03	Các khoản (hoàn nhập dự phòng)/ dự phòng		1,320,450,197	5,598,720,670
05	Lãi/lỗ từ hoạt động đầu tư		(117,357,490,443)	8,184,422,156
06	Chi phí lãi vay		472,898,631	-
08	<b>(Lỗ)/lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>146,465,068,773</b>	<b>198,310,102,124</b>
09	Tăng/giảm các khoản phải thu		(65,780,076,367)	64,572,956,469
10	Tăng/giảm hàng tồn kho		(189,140,940,641)	(174,711,255,229)
11	Tăng/giảm các khoản phải trả		353,974,304,248	(602,932,282,217)
12	Tăng/giảm chi phí trả trước		(2,030,386,942)	1,402,454,366
14	Tiền lãi vay đã trả		(16,017,339,386)	(122,059,473,152)
15	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(46,391,512,710)	(18,666,542,908)
16	Tiền thu khác cho hoạt động kinh doanh		-	-
17	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1,850,355,543)	(4,107,722,145)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ sử dụng vào hoạt động kinh doanh</b>		<b>179,228,761,432</b>	<b>(658,191,762,692)</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác		(3,670,689,056)	(3,248,959,460)
23	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(37,154,204,780)	(31,738,407,647)
24	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ cho đơn vị khác		33,191,005,193	24,780,006,223
25	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/Tiền chi để mua các công ty con, trừ đi tiền thu về		(192,000,000,000)	-
26	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác/bán công ty con		160,000,000,000	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5,164,777,659	2,479,692,343
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(34,469,110,984)</b>	<b>(7,727,668,541)</b>

396  
NG  
PH  
PH  
TH  
NG  
NG  
IEM

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (Tiếp theo)  
Quý 4 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
			Năm nay	Năm trước
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
33	Tiền thu từ đi vay		609,521,870,000	441,542,683,452
34	Tiền trả nợ gốc vay		(762,000,003,747)	(37,500,000,000)
36	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(735,000,000)	(735,000,000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(153,213,133,747)	403,307,683,452
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ		(8,453,483,299)	(262,611,747,781)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	4	76,672,773,811	339,584,521,592
70	70. Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	4	68,219,290,512	76,972,773,811

Nguyễn Thị Quỳnh  
Người lập

Trần Việt Dũng  
Kế toán trưởng



Nguyễn Hải Ninh  
Giám đốc Tài chính

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

## 1. THÔNG TIN VỀ CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh nghiệp của Việt Nam theo Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp số 0103002731 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp vào ngày 8 tháng 8 năm 2003. Công ty sau đó cũng nhận được các Giấy Chứng nhận Đăng ký Doanh nghiệp sửa đổi với lần gần nhất là lần thứ 11 số 0101399461 được cấp ngày 15 tháng 6 năm 2023.

Hoạt động chính trong kỳ hiện tại của Công ty là:

- ▶ Kinh doanh bất động sản;
- ▶ Kinh doanh các dịch vụ bất động sản;
- ▶ Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất kinh doanh bình quân của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của Công ty và các công ty con bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến thời điểm hoàn thiện. Do vậy, chu kỳ sản xuất kinh doanh của Công ty và các công ty con có thể kéo dài trên 12 tháng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh của các hoạt động khác của Công ty thông thường là trong vòng 12 tháng.

Công ty có trụ sở chính tại Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

### *Tính chất mùa vụ của hoạt động ảnh hưởng đến báo cáo*

Do đặc tính của ngành kinh doanh bất động sản, doanh thu chuyển nhượng bất động sản phụ thuộc vào tình trạng hoàn thành của các dự án bất động sản và tình hình thị trường tại các thời điểm các dự án được chào bán. Mặt khác, doanh thu cho thuê và cung cấp dịch vụ quản lý bất động sản dự kiến sẽ ổn định trong suốt cả năm trừ khi Công ty và các công ty con đưa các sản phẩm đầu tư mới vào thị trường.



**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2023

**Cơ cấu tổ chức**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 5 chi nhánh hạch toán phụ thuộc). Chi tiết như sau:

<i>Tên</i>	<i>Địa chỉ</i>
Chi nhánh An Khánh - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội
Chi nhánh Quảnh Ninh - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Số nhà 801, tổ 5, khu 9 đường Nguyễn Văn Cừ, phường Hồng Hải, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh
Chi nhánh Đà Nẵng - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Tầng 12, Tòa nhà Ngân hàng Phát triển Việt Nam khu vực Quảng Nam – Đà Nẵng, số 74 Quang Trung, Phường Thạch Thang, Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Sàn giao dịch Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Tòa nhà Sudico, Đường Mễ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội
Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà	Lô TT2-13, dự án khu nhà ở Văn La, Phường Phú La, Quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty có 7 công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 7 công ty con) với thông tin chi tiết như sau:

<i>STT</i>	<i>Tên công ty</i>	<i>Tỷ lệ biểu quyết</i>	<i>Tỷ lệ lợi ích</i>	<i>Trụ sở chính</i>	<i>Hoạt động chính</i>
1	Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiên Xuân	100%	100%	Khu đất Dịch vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, Xã Sủ Ngòi, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; cung cấp dịch vụ hoạt động thể thao, vui chơi và giải trí của các cơ sở thể thao, các công viên vui chơi và các công viên theo chủ đề.
2	Công ty TNHH Sudico Thăng Long	99,97%	99,97%	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Xã An Khánh, Huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn quản lý; tư vấn đầu tư; kinh doanh bất động sản; tư vấn, quảng cáo và quản lý bất động sản và các hoạt động khác.
3	Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	51%	51%	Tầng M3, tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Kinh doanh các dịch vụ bất động sản; Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, Khu đô thị và khu công nghiệp.
4	Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (*)	100%	100%	Tầng 2, tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, Phường Mỹ An, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam	Tư vấn đầu tư, lập, thẩm định và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng; kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

STT	Tên công ty	Tỷ lệ biểu quyết	Tỷ lệ lợi ích	Trụ sở chính	Hoạt động chính
5	Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	65%	65%	Khu đất Dịch vụ 1-2, ngõ 323, đường Trần Hưng Đạo, Xã Sủ Ngòi, Thành phố Hòa Bình, Tỉnh Hòa Bình, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; kinh doanh khu nhà ở, Khu đô thị, khu công nghiệp; kinh doanh khai thác dịch vụ nhà ở, Khu đô thị và khu công nghiệp; đầu tư tạo lập nhà, công trình để bán và cho thuê; đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình đất đã có hạ tầng; dịch vụ bất động sản.
6	Công ty Cổ phần Vật liệu Xây dựng và Đầu tư Phát triển Sudico	71%	71%	Tòa nhà CT1, khối 25 tầng, Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Sản xuất vật liệu xây dựng từ gạch, cát, xi măng, thạch cao; bán buôn, bán lẻ gạch bê tông khí chưng áp, vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; bán buôn máy, thiết bị và phụ tùng máy.
7	Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	57,84%	57,84%	Tầng 1, đơn nguyên 1, tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Trì, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam	Tư vấn thiết kế dự án, tư vấn thẩm định dự án, tư vấn lập báo cáo, tư vấn giám sát thi công, tư vấn quản lý dự án.

(\*) Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung đang trong quá trình giải thể theo Quyết định số 131/QĐ-CT-HĐQT của Hội đồng Quản trị ngày 20 tháng 11 năm 2012.

## 2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

### 2.1 Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 của Công ty và các công ty con được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") và được lập phù hợp với Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 27 – Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023 và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

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

Theo đó, báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 được trình bày kèm theo và việc sử dụng báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất Quý 4 năm 2023 theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

### 2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

## 2.3 Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty và các công ty con áp dụng cho việc lập báo cáo tài chính hợp nhất bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

## 2.4 Đơn vị tiền tệ trong kế toán

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 được lập bằng đơn vị tiền tệ trong kế toán của Công ty và các công ty con là VND.

## 2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 bao gồm Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023 của Công ty và các công ty con Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

Các công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày mua, là ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các Báo cáo tài chính Quý 4 năm 2023 của Công ty mẹ và các công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán Quý 4 năm 2023 giữa Công ty và các công ty con, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và các công ty con và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 và trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 năm 2023.

Ảnh hưởng do các thay đổi trong tỷ lệ sở hữu công ty con mà không làm mất quyền kiểm soát được hạch toán vào lợi nhuận sau thuế chưa phân phối.





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

### 3.2 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác sau khi trừ các khoản dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty và các công ty con dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023. Khi các khoản nợ phải thu khó đòi được xác định là không thể thu hồi được và kế toán thực hiện xóa nợ, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng nợ phải thu khó đòi và giá gốc nợ phải thu được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023.

### 3.3 Hàng tồn kho

#### *Hàng hóa bất động sản*

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

Giá thành của hàng hóa bất động sản bao gồm chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó, cụ thể như sau:

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

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

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 theo phương pháp thực tế đích danh.

#### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá v.v.) có thể xảy ra đối với bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán thuộc quyền sở hữu của Công ty và các công ty con dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023.

Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023. Khi hàng tồn kho bị hủy bỏ do hết hạn sử dụng, mất phẩm chất, hư hỏng, không còn giá trị sử dụng, các khoản chênh lệch phát sinh giữa số dự phòng giảm giá hàng tồn kho đã trích lập và giá gốc hàng tồn kho được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

## 3.4 Tài sản cố định hữu hình

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

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

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 khi phát sinh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023.

## 3.5 Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào sử dụng như dự kiến. Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 khi phát sinh. Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, các khoản lãi hoặc lỗ phát sinh do thanh lý tài sản (là phần chênh lệch giữa giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của tài sản) được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023.

## 3.6 Khấu hao và hao mòn

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

Quyền sử dụng đất có thời hạn	45 năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	6 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	2 - 7 năm
Phương tiện vận tải	6 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	3 - 5 năm
Tài sản khác	3 - 5 năm

## 3.7 Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị khấu hao lũy kế. Đối với bất động sản đầu tư nắm giữ chờ tăng giá, Công ty và các công ty con không trích khấu hao mà xác định tổn thất do giảm giá trị.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty và các công ty con có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 năm
------------------------	--------

Đối với các bất động sản đầu tư cho thuê dài hạn có nhận trước tiền cho thuê của nhiều kỳ mà doanh thu được ghi nhận một lần cho toàn bộ số tiền cho thuê nhận trước như được trình bày tại Thuyết minh số 3.17, khấu hao và hao mòn bất động sản đầu tư này được ghi nhận toàn bộ một lần cùng thời điểm ghi nhận doanh thu.





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 năm 2023 sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 trong kỳ thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như trường hợp 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 được thực hiện khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp 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.

### 3.8 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của Công ty và các công ty con. Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong kỳ ngoại trừ các khoản được vốn hóa như theo nội dung của đoạn tiếp theo.

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

### 3.9 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 năm 2023 và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

### 3.10 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã được thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm. Định kỳ, Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong kỳ phát sinh.

### 3.11 Các khoản đầu tư

#### *Đầu tư vào các công ty liên kết*

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty và các công ty con có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty và các công ty con. Thông thường, Công ty và các công ty con được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền biểu quyết ở đơn vị nhận đầu tư.

139  
ÔNG  
PH  
Ứ PH  
Đ THỊ  
ÔNG N  
ÔNG I  
LIÊM



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 năm 2023 theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Công ty không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/Lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được cần trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 của Công ty và các công ty con và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty và các công ty con. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty và các công ty con trong trường hợp cần thiết.

## *Chứng khoán kinh doanh và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác*

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

### *Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận theo giá gốc. Sau khi ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá trị có thể thu hồi. Các khoản suy giảm giá trị của khoản đầu tư nếu phát sinh được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

### *Dự phòng giảm giá trị các khoản đầu tư*

Dự phòng cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư được lập khi có bằng chứng chắc chắn cho thấy có sự suy giảm giá trị của các khoản đầu tư này vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023.

Tăng hoặc giảm số dư dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023.

## **3.12 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

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

## **3.13 Các khoản dự phòng**

### *Dự phòng chung*

Công ty và công ty con ghi nhận dự phòng khi có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) là kết quả của một sự kiện đã xảy ra trong quá khứ. Việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và Công ty và các công ty con có thể đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Khi Công ty và các công ty con cho rằng một phần hoặc toàn bộ chi phí để thanh toán một khoản dự phòng sẽ được hoàn lại bởi một bên thứ ba, ví dụ như thông qua hợp đồng bảo hiểm, khoản bồi hoàn này chỉ được ghi nhận là một tài sản riêng biệt khi việc nhận được bồi hoàn là gần như chắc chắn. Chi phí liên quan đến các khoản dự phòng được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 sau khi đã trừ đi các khoản bồi hoàn.

Nếu ảnh hưởng về giá trị thời gian của tiền là trọng yếu thì giá trị của một khoản dự phòng cần được chiết khấu về giá trị hiện tại sử dụng tỷ lệ chiết khấu là tỷ lệ trước thuế và phản ánh rõ những rủi ro





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

cụ thể của khoản nợ đó. Khi giá trị của khoản dự phòng được chiết khấu, phần tăng lên theo thời gian của khoản dự phòng được ghi nhận là chi phí tài chính.

## *Trợ cấp thôi việc phải trả*

Trợ cấp thôi việc cho nhân viên được trích trước vào cuối mỗi kỳ báo cáo cho người lao động đã làm việc thường xuyên từ đủ 12 tháng trở lên tại Công ty và các công ty con. Mức trích lập được tính bằng một nửa tháng lương cho mỗi năm làm việc đủ điều kiện hưởng trợ cấp thôi việc theo Luật lao động và các văn bản hướng dẫn có liên quan. Mức lương bình quân tháng dùng để tính trợ cấp thôi việc sẽ được điều chỉnh vào cuối mỗi kỳ báo cáo theo mức lương bình quân của sáu tháng gần nhất tính đến thời điểm lập báo cáo. Tăng hoặc giảm trong khoản trích trước này ngoại trừ phần thanh toán thực tế cho người lao động sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023.

Khoản trợ cấp thôi việc trích trước này được sử dụng để trả trợ cấp thôi việc cho người lao động khi chấm dứt hợp đồng lao động theo Điều 46 của Bộ luật Lao động.

## **3.14 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

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

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá giao dịch thực tế tại ngày của bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 năm 2023 theo nguyên tắc sau:

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

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá phát sinh được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023.

## **3.15 Cổ phiếu quỹ**

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

## **3.16 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp (không bao gồm các khoản lãi từ giao dịch mua giá rẻ) có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được các cấp có thẩm quyền/đại hội đồng cổ đông phê duyệt và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ của Công ty và các công ty con và các quy định của pháp luật Việt Nam.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

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

## *Quỹ đầu tư và phát triển*

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

## *Quỹ khen thưởng, phúc lợi*

Quỹ này được trích lập để khen thưởng, khuyến khích vật chất, đem lại lợi ích chung và nâng cao phúc lợi cho công nhân viên, và được trình bày như một khoản phải trả trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 năm 2023.

### **3.17 Ghi nhận doanh thu**

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

#### *Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản*

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

Nếu một giao dịch không đáp ứng được điều kiện ghi nhận doanh thu nói trên, các khoản thanh toán theo tiến độ nhận được từ khách hàng được ghi nhận vào khoản mục người mua trả tiền trước trên bảng cân đối kế toán hợp nhất Quý 4 năm 2023 đến khi tất cả các điều kiện nêu trên được đáp ứng.

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

#### *Tiền lãi*

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

#### *Cổ tức*

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

#### *Doanh thu cho thuê ghi nhận hàng kỳ*

Thu nhập từ tiền cho thuê tài sản theo hợp đồng thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.

#### *Doanh thu cho thuê ghi nhận một lần*

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



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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

- Bên đi thuê không có quyền hủy ngang hợp đồng thuê và Công ty không có nghĩa vụ phải trả lại số tiền đã nhận trước trong mọi trường hợp và dưới mọi hình thức;
- Số tiền nhận trước từ việc cho thuê không nhỏ hơn 90% tổng số tiền cho thuê dự kiến thu được theo hợp đồng trong suốt thời hạn cho thuê và bên đi thuê phải thanh toán toàn bộ số tiền thuê trong vòng 12 tháng kể từ thời điểm khởi đầu thuê tài sản;
- Hầu như toàn bộ rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuê đã chuyển giao cho bên đi thuê; và
- Công ty ước tính được tương đối đầy đủ giá vốn của hoạt động cho thuê.

### 3.18 Giá vốn bất động sản được chuyển nhượng

Giá vốn đất và tài sản trên đất/căn hộ đã bán bao gồm toàn bộ các chi phí phát sinh trực tiếp cho các hoạt động phát triển đất và nhà và các chi phí khác có liên quan được phân bổ trên cơ sở hợp lý cho các hoạt động này bao gồm:

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

### 3.19 Thuế

#### *Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ trước được xác định bằng số tiền dự kiến được thu hồi từ hoặc phải nộp cho cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

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

#### *Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023 giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của các khoản mục này trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023.

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

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, công ty liên kết khi Công ty và các công ty con có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch.
- ▶ Đối với các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên kết, tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023 và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng. Các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023 và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho kỳ tài chính khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất Quý 4 năm 2023 ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Công ty và các công ty con chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải nộp khi Công ty và các công ty con có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả này liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế:

- ▶ Đối với cùng một đơn vị chịu thuế; hoặc
- ▶ Công ty và các công ty con dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải nộp và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

### 3.20 Thông tin bộ phận

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt được của Công ty và các công ty con tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

Hoạt động kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan trong lãnh thổ Việt Nam là hoạt động chủ yếu tạo ra doanh thu và lợi nhuận cho Công ty và các công ty con, trong khi các khoản kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng doanh thu của Công ty và các công ty con. Do vậy, Ban Tổng Giám đốc giả định rằng Công ty và các công ty con hoạt động trong một bộ phận kinh doanh duy nhất là kinh doanh bất động sản và cung cấp các dịch vụ liên quan và một bộ phận chia theo vùng địa lý trọng yếu là Việt Nam.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

**3.21 Các bên liên quan**

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

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2023	31/12/2022
Tiền mặt	961,898,709	8,362,516,915
Tiền gửi ngân hàng	35,140,682,081	20,348,469,944
Các khoản tương đương tiền (*)	32,116,709,722	47,961,786,952
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68,219,290,512</b>	<b>76,672,773,811</b>

(\*) Số dư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 bao gồm các khoản tiền gửi bằng VND tại các Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn từ 1 đến 3 tháng.



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

B09a-DN/HN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

**5. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGÂN HẠN**

**5.1 Chứng khoán kinh doanh**

	31/12/2023			31/12/2022		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
<b>Cổ phiếu</b>	<b>17,817,000,000</b>	<b>5,127,170,000</b>	<b>(12,689,830,000)</b>	<b>17,817,000,000</b>	<b>4,849,600,000</b>	<b>(12,967,400,000)</b>
Công ty Cổ phần đầu tư Nhà Đất Việt	15,829,000,000	4,590,410,000	(11,238,590,000)	15,829,000,000	4,432,120,000	(11,396,880,000)
Công ty Cổ phần đầu tư PV2	1,988,000,000	536,760,000	(1,451,240,000)	1,988,000,000	417,480,000	(1,570,520,000)
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17,817,000,000</b>	<b>5,127,170,000</b>	<b>(12,689,830,000)</b>	<b>17,817,000,000</b>	<b>4,849,600,000</b>	<b>(12,967,400,000)</b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

Đây là các khoản tiền gửi bằng VND tại các ngân hàng thương mại, có kỳ hạn còn lại từ 6 tháng đến 12 tháng và hưởng lãi suất từ 3,7%/năm đến 5,6%/năm (ngày 31 tháng 12 năm 2022: từ 3,7%/năm đến 7,3%/năm).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, khoản tiền gửi với số tiền là 5.900.268.196 VND của Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình đang được dùng làm tài sản đảm bảo tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam cho mục đích thực hiện các dự án của công ty con này.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023	31/12/2022
Phải thu từ các bên khác	169,869,664,939	143,310,053,406
<i>Công ty Cổ phần SDP</i>		
<i>(trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà)</i>	32,683,500,972	32,683,500,972
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Dự án Việt Nam</i>	20,498,750,000	20,498,750,000
<i>Công ty TNHH Sản xuất Kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh</i>	18,951,528,945	18,951,528,945
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh và Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Phúc Hà</i>	15,419,772,082	15,424,974,668
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	82,316,112,940	55,751,298,821
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 32)	131,040,000	5,472,743,100
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>170,000,704,939</b>	<b>148,782,796,506</b>
Trong đó:		
<i>Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh</i>	113,969,637,312	114,825,741,506
<i>Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì</i>	19,919,273,945	19,919,273,945
<i>Các dự án và phải thu thương mại khác</i>	36,111,793,682	14,037,781,055

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Trả trước cho người bán	35,755,558,775	28,244,326,071
<i>Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Ánh Dương</i>	1,510,404,658	1,357,941,840
<i>Công ty TNHH XD &amp; TM Nam Á</i>	1,836,777,367	1,836,777,367
<i>Công ty TNHH MTV Tiến Mạnh Ninh Bình</i>	1,339,614,550	1,339,614,550
<i>Các khoản trả trước khác</i>	31,068,762,200	23,709,992,314
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>35,755,558,775</b>	<b>28,244,326,071</b>
<b>Dài hạn</b>		
Hội đồng bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức	49,982,867,975	49,982,867,975
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>49,982,867,975</b>	<b>49,982,867,975</b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

**8. PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng phần vốn góp (*)	192,000,000,000	-
Phải thu từ các bên liên quan	-	26,102,029
Phải thu khác	159,480,522,956	109,034,634,180
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>351,480,522,956</b>	<b>109,060,736,209</b>
<b>Dài hạn</b>		
Phải thu về chuyển nhượng cổ phần tại Công ty CP Xi măng Hạ Long	67,070,600,000	67,070,600,000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>67,070,600,000</b>	<b>67,070,600,000</b>

(\*) Đây là khoản đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần vốn góp số 01/HĐĐC/SUDICO-LQA ngày 16 tháng 5 năm 2023 để mua vốn góp của một đối tác doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

**9. NỢ QUÁ HẠN**

	31/12/2023		31/12/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Công ty CP SDP	32.683,500,972	22,866,585,000	32,683,500,972	22,866,585,000
Công ty TNHH XD và phát triển dự án Việt Nam	20,498,750,000	5,699,500,000	20,498,750,000	5,699,500,000
Công ty TNHH SX kinh doanh XNK Bình Minh	18,951,528,945	13,290,519,751	18,951,528,945	13,290,519,751
Công ty CP đầu tư KD và phát triển hạ tầng KCN Phúc Hà	15,419,772,082	-	15,419,772,082	-
Các đối tượng khác	86,436,229,918	23,141,804,631	104,036,287,709	40,725,888,851
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>173,989,781,917</b>	<b>64,998,409,382</b>	<b>191,589,839,708</b>	<b>82,582,493,602</b>





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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		31/12/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	4,193,497,109,116	(4,690,871,676)	3,709,804,085,533	(4,690,871,676)
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	4,109,551,086,181	-	3,638,468,079,308	-
Dự án mở rộng phía Đông Nam - Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	56,106,266,354	-	56,895,210,590	-
Các dự án khác	27,839,756,581	(4,690,871,676)	14,440,795,635	(4,690,871,676)
Công cụ dụng cụ	80,796,486	-	61,847,278	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>4,193,577,905,602</b>	<b>(4,690,871,676)</b>	<b>3,709,865,932,811</b>	<b>(4,690,871,676)</b>

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí hạ tầng lô đất TH1 và TH2 dự án Mỹ Đình - Mễ Trì (*)	16,469,107,524	16,469,107,524
Chi phí khác	1,135,762,714	1,612,097,470
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>17,604,870,238</b>	<b>18,081,204,994</b>
<b>Dài hạn</b>		
Hỗ trợ tài chính theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục (**)	10,060,134,880	10,470,852,631
Chi phí khác	3,693,083,484	775,644,035
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>13,753,218,364</b>	<b>11,246,496,666</b>

(\*) Đây là chi phí phát triển hạ tầng của lô đất TH1 và TH2 thuộc dự án Mỹ Đình - Mễ Trì dự kiến sẽ được các bên nhận bàn giao các lô đất này bồi hoàn cho Công ty. Theo Quyết định số 20/2004/QĐ-UBND ngày 19 tháng 2 năm 2004 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì và Quyết định số 5577/QĐ-UBND ngày 15 tháng 12 năm 2006 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh một số chỉ tiêu về sử dụng đất để xây dựng Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, Công ty có trách nhiệm đầu tư đồng bộ hạ tầng kỹ thuật theo quy hoạch và bàn giao lại 2 lô đất TH1 và TH2 để xây dựng trường tiểu học và trung học. Công ty đã thực hiện tạm thời bàn giao lô đất TH1 cho Trường Trung học Phổ thông Dân lập Marie Curie vào ngày 28 tháng 6 năm 2012 và lô đất TH2 cho Ủy ban Nhân dân Quận Nam Từ Liêm để xây dựng Trường Tiểu học và Trung học Cơ sở Mỹ Đình 1 theo Quyết định số 2066/QĐ-UBND ngày 8 tháng 5 năm 2015 của Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội.

(\*\*) Đây là khoản cam kết hỗ trợ tài chính mà Công ty đã trả cho một đối tác là đơn vị cung cấp dịch vụ giáo dục để vận hành hoạt động trường phổ thông liên cấp nằm trong Khu đô thị mới Nam An Khánh theo hợp đồng hợp tác kinh doanh dịch vụ giáo dục được ký kết ngày 29 tháng 5 năm 2017.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

**12. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

Nguyên giá	Nhà cửa vật kiến trúc (*)	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị văn phòng	Tài sản cố định khác	Tổng cộng
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	272,423,846,349	1,649,646,014	23,890,507,803	3,416,181,898	945,695,748	302,325,877,812
- Tăng trong kỳ	30,698,791,756	-	-	76,886,000	-	30,775,677,756
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	303,122,638,105	1,649,646,014	23,890,507,803	3,493,067,898	945,695,748	333,101,555,568
Trong đó:						
Đã khấu hao hết	5,210,602,254	1,134,746,578	19,353,526,329	2,615,548,364	945,695,748	29,260,119,273
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	69,001,404,564	1,516,940,786	23,463,863,440	3,194,204,952	945,695,748	98,122,109,490
- Khấu hao trong kỳ	7,066,275,441	45,099,996	142,995,978	69,295,274	-	7,323,666,699
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	76,067,680,005	1,562,040,782	23,606,859,418	3,263,500,226	945,695,748	105,445,776,179
<b>Giá trị còn lại</b>						
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	203,422,441,785	132,705,228	426,644,363	221,976,946	-	204,203,768,322
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	227,054,958,100	87,605,232	283,648,385	229,567,672	-	227,655,779,389

(\*) Nhà cửa, vật kiến trúc bao gồm các tầng từ 15 đến 18 của tòa nhà hỗn hợp HH3, Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì với tổng nguyên giá là 68,5 tỷ VND. Giá trị của tòa nhà hỗn hợp này đang được tạm hạch toán dựa trên dự toán tổng mức đầu tư của tòa nhà. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty đang hoàn thiện hồ sơ chứng từ để hoàn tất việc ký hợp đồng thuê đất với Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

## 13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa, vật kiến trúc
<b>Nguyên giá</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	16,102,875,188
- Giảm trong kỳ	(270,030,174)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	15,832,845,014
<b>Giá trị khấu hao lũy kế:</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(10,308,729,036)
- Khấu hao trong kỳ	(640,594,624)
- Giảm trong kỳ	(181,103,104)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	(10,768,220,556)
<b>Giá trị còn lại</b>	
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	5,794,146,152
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	5,064,624,458

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm tầng 1 các tòa nhà CT1, CT4, CT5, CT6, CT9 thuộc Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì đang được Công ty sử dụng cho mục đích cho thuê hoạt động.

Công ty chưa thực hiện xác định giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 do chưa thu thập đủ thông tin về thị trường để phục vụ cho mục đích xác định giá trị hợp lý.



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

**14. TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN**

**14.1 Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn**

	Giá gốc (đồng thời là giá trị có thể thu hồi)	
	31/12/2023	31/12/2022
Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	1,238,027,191,934	1,233,138,301,327
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	543,315,277,652	536,616,109,896
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	172,917,044,334	177,273,354,247
Dự án Tiến Xuân	156,716,265,602	156,405,258,218
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh mở rộng	109,310,494,838	109,080,900,494
Dự án Khu đô thị Thịnh Lang - Hòa Bình	60,377,540,308	41,424,126,945
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2,280,663,814,668</b>	<b>2,253,938,051,127</b>

Toàn bộ các dự án nêu trên đang trong quá trình đền bù, giải phóng mặt bằng và hoàn thiện các thủ tục pháp lý với các cơ quan quản lý Nhà nước. Do đó, Công ty và các công ty con đánh giá chưa thể hoàn thành các dự án này trong ngắn hạn và đã trình bày các dự án này là tài sản dở dang dài hạn.

**14.2 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023	31/12/2022
Dự án Khu sinh thái Sông Đà - Ngọc Vũng	11,545,527,676	39,948,983,685
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình – Mễ Trì	-	937,559,853
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>11,545,527,676</b>	<b>40,886,543,538</b>

**15. CHI PHÍ ĐI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty và các công ty con đã vốn hóa các chi phí đi vay với tổng số tiền là 320,2 tỷ VND liên quan đến các khoản vốn vay để đầu tư phát triển Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

### 16. ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2023			31/12/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Đầu tư vào Công ty liên kết	8,997,050,899	-	8,997,050,899	61,002,151,045	-	61,002,151,045
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	58,243,068,750	(16,090,034,624)	42,153,034,126	58,243,068,750	(15,178,842,654)	43,064,226,096
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	1,000,000,000	-	1,000,000,000	-	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>68,240,119,649</b>	<b>(16,090,034,624)</b>	<b>52,150,085,025</b>	<b>119,245,219,795</b>	<b>(15,178,842,654)</b>	<b>104,066,377,141</b>

### 16.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Tên đơn vị	Ngày 31 tháng 12 năm 2023		Ngày 31 tháng 12 năm 2022	
	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Tỷ lệ vốn nắm giữ	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long (*)	0%	0%	30%	30%
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico (**)	26%	33,3%	26%	33,3%

(\*) Vào ngày 17 tháng 5 năm 2023, Công ty đã chuyển nhượng toàn bộ cổ phần tại Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long cho một đối tác cá nhân với giá trị chuyển nhượng là 160 tỷ VND và ghi nhận khoản lãi 108,7 tỷ VND từ thanh lý khoản đầu tư này.

(\*\*) Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico có trụ sở chính đặt tại tầng 2, tòa nhà CT1, khối 25 tầng, Khu đô thị Mỹ Đình – Mỹ Đình 1, Phường Mỹ Đình 1, Quận Nam Từ Liêm, Thành phố Hà Nội, Việt Nam. Hoạt động chủ yếu của Công ty trong kỳ là cung cấp các dịch vụ xây dựng theo đăng ký trên giấy phép kinh doanh.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT QUÝ 4 NĂM 2023 (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc cùng ngày

Giá trị khoản đầu tư vào các công ty liên kết này trong kỳ hiện tại như sau:

	<i>Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản &amp; Thương mại Thăng Long</i>	<i>Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Giá trị đầu tư:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	110.000.000.000	10.000.000.000	120.000.000.000
- Giảm do thanh lý	(110.000.000.000)	-	(110.000.000.000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	10.000.000.000	10.000.000.000
<b>Phần lũy kế lỗ sau khi mua công ty liên kết:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	(58.118.173.306)	(879.675.649)	(58.997.848.955)
- Phần lỗ trong kỳ	(604.738.230)	(123.273.452)	(728.011.682)
- Giảm do thanh lý	58.722.911.536	-	58.722.911.536
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	(1.002.949.101)	(1.001.949.101)
<b>Giá trị còn lại:</b>			
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	51.881.826.694	9.120.324.351	61.002.151.045
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	-	8.997.050.899	8.997.050.899



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

16.2 Đầu tư dài hạn khác	31/12/2023			31/12/2022		
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị ghi sổ
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Văn Phong	23,493,000,000	(8,650,140,477)	14,842,859,523	23,493,000,000	(8,645,890,800)	14,847,109,200
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare	10,000,000,000	(1,102,227,933)	8,897,772,067	10,000,000,000	(25,908,201)	9,974,091,799
Tổng công ty Cổ phần Bảo hiểm Toán Cầu (*)	11,550,068,750	-	11,550,068,750	11,550,068,750	-	11,550,068,750
Công ty Cổ phần ĐTPT nhà và đô thị HUDSE	7,200,000,000	(337,666,214)	6,862,333,786	7,200,000,000	(507,043,653)	6,692,956,347
Công ty CP gạch nhẹ Phúc Sơn	6,000,000,000	(6,000,000,000)	-	6,000,000,000	(6,000,000,000)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>58,243,068,750</b>	<b>(16,090,034,624)</b>	<b>42,153,034,126</b>	<b>58,243,068,750</b>	<b>(15,178,842,654)</b>	<b>43,064,226,096</b>

Công ty chưa xác định được giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này do cổ phiếu của các công ty này chưa được niêm yết trên thị trường.

16.3 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn

Đây là khoản tiền gửi bằng VND tại Ngân hàng Thương mại có kỳ hạn 24 tháng với lãi suất 7,3%/năm.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

17. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN VÀ NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

17.1 Phải trả người bán ngắn hạn

	Giá gốc (đồng thời là số có khả năng trả nợ)	
	31/12/2023	31/12/2022
Công ty TNHH XD và phát triển hạ tầng Ánh Dương	26,149,158,116	27,166,877,664
Công ty Cổ phần SDP (trước đây là Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Dầu khí Sông Đà)	10,671,917,606	10,671,917,606
Công ty CP XD và thương mại Vạn Thành Hà Nội	11,396,174,712	12,664,756,691
Phải trả đối tượng khác	95,158,525,535	85,350,876,096
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>143,375,775,969</b>	<b>135,854,428,057</b>

17.2 Người mua trả tiền trước

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	363,838,512	93,266,569,021
Người mua trả tiền trước khác	2,446,747,688	2,843,343,614
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2,810,586,200</b>	<b>96,109,912,635</b>

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Dài hạn</b>		
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	193,208,327,754	193,235,600,481
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>193,208,327,754</b>	<b>193,235,600,481</b>

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI THU/PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Phải thu</b>		
Thuế giá trị gia tăng	2,510,151,368	17,742,387,431
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>2,510,151,368</b>	<b>17,742,387,431</b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

Phải trả	31/12/2023	31/12/2022
Thuế GTGT	5,677,606,586	147,185,027
Thuế thu nhập doanh nghiệp	110,618,562,018	83,462,585,535
Thuế thu nhập cá nhân	323,170,130	878,130,415
Phí, lệ phí và thuế phải nộp khác	207,036,043	10,461,551,398
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>116,826,374,777</b>	<b>94,949,452,375</b>

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Chi phí phát triển cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng trích trước	606,457,285,001	900,292,147,927
Chi phí phải trả ngắn hạn khác	549,505,792,574	254,384,452,774
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1,155,963,077,575</b>	<b>1,154,676,600,701</b>
<b>Dài hạn</b>		
Chi phí thuê đất	2,958,996,480	2,712,413,440
Chi phí lãi vay phải trả dài hạn	9,447,758,526	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>12,406,755,006</b>	<b>2,712,413,440</b>

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2023	31/12/2022
Doanh thu cho thuê kiot thuộc Khu đô thị Mỹ Đình - Mỹ Trì	-	3,071,911,186
Doanh thu chưa thực hiện khác	599,439,627	562,635,766
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>599,439,627</b>	<b>3,634,546,952</b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

21. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	31/12/2022
<b>Ngắn hạn</b>		
Phải trả hợp tác kinh doanh	299,997,910,000	-
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh của khách hàng	38,138,050,233	57,480,063,084
Khen thưởng phải trả công nhân viên từ nguồn quỹ khen thưởng, phúc lợi	11,522,700,000	11,522,700,000
Quỹ trích trước CP sửa chữa tòa nhà SUDICO	22,575,945,615	21,222,880,897
Phải trả ngân sách thành phố Hà Nội (*)	13,084,244,056	13,084,244,056
Phải trả liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng Dự án Khu đô thị mới Hòa Hải – Đà Nẵng	-	254,300,000,000
Cổ tức phải trả	-	212,939,760,000
Phải trả ngắn hạn khác (**)	28,033,051,749	30,449,864,895
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>413,351,901,653</b>	<b>600,999,512,932</b>
<b>Dài hạn</b>		
Cổ tức phải trả	212,939,760,000	-
Tiền góp vốn Dự án Khu đô thị Văn La – Văn Khê của khách hàng	152,191,892,200	155,074,080,943
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Học viện Chính sách và Phát triển	27,945,880,873	27,945,880,873
Nhận trước tiền bồi hoàn từ Trường THPT Dân lập Marie Curie	10,938,966,538	10,938,966,538
Phải trả hợp tác kinh doanh	700,300,000,000	-
Các khoản đặt cọc thuê ki-ốt và đặt cọc mua nhà	6,900,635,919	4,451,856,769
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1,111,217,135,530</b>	<b>198,410,785,123</b>

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

(\*\*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cổ tức bằng tiền phải trả bao gồm:

- ▶ Cổ tức với số tiền là 99,04 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2017 của Đại hội đồng cổ đông ngày 31 tháng 5 năm 2017. Theo Nghị quyết số 48/NQ-CT-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thời gian trả khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2024;
- ▶ Cổ tức với số tiền là 113,9 tỷ VND theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2018 của Đại hội đồng cổ đông ngày 25 tháng 4 năm 2018. Theo Nghị quyết số 48/NQ-CT-HĐQT ngày 23 tháng 6 năm 2023, Hội đồng Quản trị đã gia hạn thời gian trả khoản cổ tức này đến ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

22. VAY

	31/12/2023		Phát sinh trong kỳ		31/12/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Vay ngân hàng	-	-	-	700,000,000,000	700,000,000,000	700,000,000,000
Vay cá nhân	-	-	16,000,000,000	62,000,000,000	46,000,000,000	46,000,000,000
Vay dài hạn đến hạn trả	431,000,000,000	431,000,000,000	-	-	431,000,000,000	431,000,000,000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>431,000,000,000</b>	<b>431,000,000,000</b>	<b>16,000,000,000</b>	<b>762,000,000,000</b>	<b>746,000,000,000</b>	<b>746,000,000,000</b>
<b>Vay dài hạn</b>						
Vay ngân hàng	1,024,521,870,000	1,024,521,870,000	593,521,870,000	-	431,000,000,000	431,000,000,000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1,024,521,870,000</b>	<b>1,024,521,870,000</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

## 23. CÁC QUỸ CÔNG TY

23. CÁC QUỸ CÔNG TY	31/12/2023	31/12/2022
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	93,404,631,832	94,707,262,030
Quỹ đầu tư phát triển	749,270,472,555	749,270,472,555
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	7,523,041,519	7,523,041,519

1399.  
NG T  
PHẢI  
PHÁT  
THỊ V  
ÔNG NG  
NG Đ  
LIÊM

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
 Quý 4 năm 2023

**24. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**24.1 Tính hình tăng, giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Vốn khác của chủ sở hữu	Quy đầu tư phát triển	Quy khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Tổng cộng
Ngày 01 tháng 01 năm 2022	1,148,555,400,000	219,017,196,787	(61,161,904,650)	-	749,270,472,555	7,523,041,519	78,252,684,233	57,333,871,520	2,198,790,761,964
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	119,686,330,323	959,122,854	120,645,453,177
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(4,281,229,635)	(941,649,120)	(5,222,875,755)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu	-	-	-	48,750,000,000	-	-	(48,750,000,000)	-	-
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát	-	-	-	-	-	-	-	(735,000,000)	(735,000,000)
- Hoán nhập cổ tức đã công bố (*)	-	-	-	-	-	-	261,964,204,000	-	261,964,204,000
Ngày 31 tháng 12 năm 2022	1,148,555,400,000	219,017,196,787	(61,161,904,650)	48,750,000,000	749,270,472,555	7,523,041,519	406,871,991,921	56,616,345,254	2,575,442,543,386
- Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	-	-	-	186,080,159,245	(1,590,739,052)	184,489,419,193
- Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(279,528,351)	(268,384,357)	(547,912,708)
- Cổ tức chia cho các cổ đông không kiểm soát (**)	-	-	-	-	-	-	-	(735,000,000)	(735,000,000)
Ngày 31 tháng 12 năm 2023	1,148,555,400,000	219,017,196,787	(61,161,904,650)	48,750,000,000	749,270,472,555	7,523,041,519	592,672,621,815	54,022,221,845	2,758,649,049,871

**Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà**  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

- (\*) Theo Nghị quyết số 01/NQ-CT-ĐHĐCĐ2022 ngày 16 tháng 6 năm 2022 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022, Đại hội đồng cổ đông đã thông qua việc thay đổi hình thức chi trả cổ tức của các năm 2018, 2019, 2020 từ hình thức chi trả cổ tức bằng tiền sang hình thức chi trả bằng cổ phiếu với tổng số tiền là 261.964.204.000 VND. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2022, Công ty đã hoàn nhập khoản cổ tức đã công bố từ lợi nhuận của các năm 2018, 2019, 2020 về lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để hoàn thiện thủ tục trả cổ tức bằng cổ phiếu như phê duyệt của Đại hội đồng cổ đông nêu trên. Tại thời điểm lập báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 này, Công ty đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục cần thiết để thực hiện việc chia cổ tức các năm 2018, 2019 và 2020 bằng cổ phiếu.
- (\*\*) Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico đã trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết số 01/2023/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24 tháng 3 năm 2023 với số tiền là 547.725.345 VND. Đồng thời, Đại hội đồng Cổ đông Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico cũng thông qua việc chi trả cổ tức bằng tiền với số tiền là 1.500.000.000 VND từ lợi nhuận sau thuế năm 2022 của Công ty, trong đó chi trả cổ tức bằng tiền cho cổ đông không kiểm soát là 735 triệu VND.

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023			Ngày 31 tháng 12 năm 2022		
	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi	Tổng số	Cổ phiếu thường	Cổ phiếu ưu đãi
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Đầu tư An Phát	417.458.620.000	417.458.620.000	-	417.458.620.000	417.458.620.000	-
Các cổ đông khác	731.096.780.000	731.096.780.000	-	731.096.780.000	731.096.780.000	-
Thặng dư vốn cổ phần	219.017.196.787	219.017.196.787	-	219.017.196.787	219.017.196.787	-
Cổ phiếu quỹ	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)	(61.161.904.650)	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>-</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>1.306.410.692.137</b>	<b>-</b>

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

	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Vốn đã góp</b>		
Số đầu kỳ	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000
Số cuối kỳ	1.148.555.400.000	1.148.555.400.000



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

24.4 Cổ phiếu

	Số lượng	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2023	Ngày 31 tháng 12 năm 2022
<b>Cổ phiếu đã phát hành</b>	<b>114.855.540</b>	<b>114.855.540</b>
Cổ phiếu phổ thông đã phát hành và được góp vốn đầy đủ	114.855.540	114.855.540
<b>Cổ phiếu quỹ</b>	<b>958.060</b>	<b>958.060</b>
Cổ phiếu quỹ (cổ phiếu phổ thông)	958.060	958.060
<b>Cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>113.897.480</b>	<b>113.897.480</b>
Cổ phiếu phổ thông	113.897.480	113.897.480

Cổ phiếu của Công ty được niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh ("HOSE") với mã chứng khoán SJS.

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 10.000 VND).

25. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG KHÔNG KIỂM SOÁT

Đơn vị tính: VND

Vốn điều lệ đã góp	38,222,600,000
Thặng dư vốn cổ phần	117,250,000
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	(3,165,222,909)
Quỹ đầu tư phát triển	2,326,996,666
Cổ tức đã chia lũy kế	(4,533,357,226)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	21,053,955,314
	<b>54,022,221,845</b>
<b>Cho giai đoạn tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	
Phản lỗ thuộc về cổ đông không kiểm soát	(1,590,739,052)
	<b>(1,590,739,052)</b>

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

26. DOANH THU

<i>26.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>			
	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022	
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>194,639,326,762</b>	<b>11,613,462,434</b>	
<i>Trong đó:</i>			
<i>Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản</i>	166,764,272,945	-	
<i>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</i>	27,875,053,817	11,613,462,434	
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	-	-	
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>194,639,326,762</b>	<b>11,613,462,434</b>	
<i>26.2 Doanh thu hoạt động tài chính</i>			
<i>Lãi tiền gửi, tiền cho vay</i>	1,789,291,758	751,989,316	
<i>Cổ tức, lợi nhuận được chia</i>	-	-	
<i>Doanh thu hoạt động tài chính khác</i>	-	-	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1,789,291,758</b>	<b>751,989,316</b>	
<b>27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP</b>			
<i>Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng bất động sản</i>	62,473,025,457	-	
<i>Giá vốn của hoạt động cung cấp dịch vụ</i>	21,798,321,314	21,440,893,379	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>84,271,346,771</b>	<b>21,440,893,379</b>	
<b>28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH</b>			
<i>Lãi tiền vay</i>	-	-	
<i>Hoàn nhập/Trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư</i>	716,958,863	2,741,686,141	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>716,958,863</b>	<b>2,741,686,141</b>	
<b>29. CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP</b>			
<i>Chi phí bán hàng</i>	1,213,092,958	601,951,836	
<i>Chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	8,564,318,032	11,650,915,795	
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>9,777,410,990</b>	<b>12,252,867,631</b>	



Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và  
Khu Công nghiệp Sông Đà  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT  
Quý 4 năm 2023

**30. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
Thu nhập khác	6,027,624,386	158,493,358,568
Chi phí khác	679,275,294	946,642,184
<b>(LỖ)/LỢI NHUẬN KHÁC</b>	<b>5,348,349,092</b>	<b>157,546,716,384</b>

**31. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty và các công ty con là 20% thu nhập chịu thuế.

Các báo cáo thuế của Công ty và các công ty con sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**Chi phí thuế TNDN**

	Quý 4 năm 2023	Quý 4 năm 2022
Chi phí thuế TNDN hiện hành	25,762,588,759	34,066,251,778
Chi phí(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	32,468,482	119,677,703
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>25,795,057,241</b>	<b>34,185,929,481</b>

1399  
ÔNG T  
Ồ PHẢ  
Ứ PHÁT  
THỊ V  
ÔNG NG  
ÔNG Đ  
LIÊM T



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý 4 năm 2023

**32. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Danh sách các bên liên quan tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>
Công ty Cổ phần Bất động sản và Thương mại Thăng Long	Công ty liên kết cho đến ngày 17 tháng 5 năm 2023
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	Công ty liên kết

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

Số dư các khoản phải thu, phải trả tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 không cần bảo đảm, không có lãi suất và sẽ được thanh toán bằng tiền. Cho giai đoạn tài chính sáu tháng kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty và các công ty con chưa trích lập bất cứ một khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi nào liên quan đến số tiền các bên liên quan còn nợ Công ty và các công ty con (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022: 0). Việc đánh giá này được thực hiện cho mỗi kỳ thông qua việc kiểm tra tình hình tài chính của bên liên quan và thị trường mà bên liên quan đó hoạt động.

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023, số dư các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<b>PHẢI THU, PHẢI TRẢ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN</b>				
<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>31/12/2023</i>	<i>31/12/2022</i>
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>				
Công ty CP Đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long	Công ty liên kết cho đến ngày 17/5/2023	Chuyển nhượng đất dự án NAK	-	3,206,000,000
Công ty CP Xây dựng Sudico	Công ty liên kết	Cho thuê kiot	131,040,000	155,200,000
			<b>131,040,000</b>	<b>3,361,200,000</b>
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>				
Công ty CP Đầu tư bất động sản và thương mại Thăng Long	Công ty liên kết cho đến ngày 17/5/2023	Phải trả khác	-	66,700,000
			<b>-</b>	<b>66,700,000</b>
<b>Phải trả dài hạn khác</b>				
Các cá nhân liên quan	Bên liên quan khác	Góp vốn dự án VL - VK, NAK	-	1,150,000,000
			<b>-</b>	<b>1,150,000,000</b>



**33. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu.

	Quý 4 năm 2023	Quý 3 năm 2022
Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	35.022.970.944	2.839.244.654
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (*)	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>35.022.970.944</b>	<b>2.839.244.654</b>
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	113.897.480	113.897.480
<b>Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>113.897.480</b>	<b>113.897.480</b>
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	311	23
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	311	23

**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN QUÝ 4 NĂM 2023**

Không có các sự kiện nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán Quý 4 năm 2023 yêu cầu phải được điều chỉnh hay trình bày trong báo cáo tài chính hợp nhất Quý 4 năm 2023 của Công ty và các công ty con.

  
 Nguyễn Thị Quỳnh  
 Người lập

  
 Trần Việt Dũng  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Hải Ninh  
 Giám đốc Tài chính



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 29 tháng 01 năm 2024