

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
**CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024**

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



## MỤC LỤC

|                                                                                                          | Trang   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| 1. Mục lục                                                                                               | 1       |
| 2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc                                                                         | 2 - 3   |
| 3. Báo cáo kiểm toán độc lập                                                                             | 4 - 5   |
| 4. Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024                                           | 6 - 9   |
| 5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất<br>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 | 10      |
| 6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất<br>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024           | 11 - 12 |
| 7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất<br>cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024    | 13 - 36 |

\*\*\*\*\*



## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 bao gồm Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và công ty con (gọi chung là “nhóm Công ty”).

### 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 đổi từ Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 3 năm 2007.

Trong quá trình hoạt động, Công ty đã 11 lần được Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp bổ sung các Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp để phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty, trong đó, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi 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, Việt Nam
- 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 Nội                                                           | Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội                                  |
| Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông                                                          | Phòng 702 - Tầng 7 - Nhà G10 – phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, 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.

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

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

#### Hội đồng quản trị

| Họ và tên             | Chức vụ            | Ngày bổ nhiệm/tái bổ 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     |

#### Ban Kiểm soát

| Họ và tên            | Chức vụ    | Ngày bổ nhiệm/tái bổ 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     |

#### Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng

| Họ và tên            | Chức vụ           | Ngày bổ nhiệm             |
|----------------------|-------------------|---------------------------|
| Ông Trịnh Xuân Thụy  | Tổng Giám đốc     | Ngày 21 tháng 10 năm 2022 |
| Ông Nguyễn Đức Thụy  | Phó Tổng Giám đốc | Ngày 03 tháng 9 năm 2019  |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền | Kế toán trưởng    | Ngày 24 tháng 6 năm 2022  |

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

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch (tái bổ nhiệm ngày 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 theo Giấy ủy quyền số 10A/UQ-KTKT ngày 27 tháng 6 năm 2024.

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của nhóm Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính hợp nhất phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của nhóm Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 nhóm 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 hợp nhất;
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng nhóm 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 hợp nhất.

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính hợp nhất đính kèm. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của nhóm Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

  
**Trịnh Xuân Thụy**  
Ngày 28 tháng 3 năm 2025

Số: 2.0363/25/TC-AC

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà (sau đây gọi tắt là “Công ty”) và các công ty con (gọi chung là “nhóm Công ty”), được lập ngày 28 tháng 3 năm 2025, từ trang 6 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Nhóm 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 hợp nhất và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

**Trách nhiệm của Kiểm toán viên**

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

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

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

**Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ**

Theo Quyết định số 7351/QĐ-CCCT-QLN ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Chi cục thuế Quận Hà Đông, Công ty bị cưỡng chế tiền chậm nộp các khoản khác (tiểu mục 4944), số tiền 6.225.467.680 VND. Công ty đã hạch toán vào chi phí năm nay, số tiền 5.195.467.680 VND, năm trước là 1.030.000.000 VND (Xem thuyết minh Báo cáo tài chính số VI.7). Nếu Công ty ghi nhận chi phí đúng niên độ thì Báo cáo kết quả kinh doanh năm nay, chỉ tiêu “Chi phí khác” sẽ giảm đi số tiền 5.195.467.680 VND và chỉ tiêu “Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế” tăng tương ứng. Chúng tôi không thu thập được bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định giai đoạn Công ty bị tính phạt chậm nộp. Do đó, chúng tôi không thể định lượng được số liệu phải điều chỉnh hồi tố vào kết quả kinh doanh các năm trước (nếu có).

Công ty không thực hiện kiểm kê thành phẩm bất động sản là các căn hộ thuộc dự án X1 – 26 Liễu Giai chưa bàn giao cho người mua nhà tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2023 và cũng chưa thực hiện bất kỳ lần kiểm kê nào tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024. Các thủ tục kiểm toán thay thế cũng không cung cấp cho chúng tôi đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để xác định được số lượng thực tế các căn hộ chưa bàn giao tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 để đối chiếu với số lượng căn hộ (thành phẩm bất động sản tồn kho) đang được Công ty theo dõi trên sổ kế toán tại cùng thời điểm. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác của số dư hàng tồn kho là thành phẩm bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 cũng như tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, và tính đầy đủ của doanh thu bán bất động sản trong năm.

Khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu đang được xác định dựa trên số liệu Báo cáo tài chính do các công ty này cung cấp. Chúng tôi không được tiếp cận hồ sơ, chứng từ kế toán của các Công ty này để thực hiện thủ tục kiểm toán hoặc soát xét số liệu phục vụ mục đích đánh giá số dư khoản đầu tư vào các công ty liên kết được trình bày theo phương pháp vốn chủ sở hữu; Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ của chỉ tiêu “Đầu tư vào công ty liên kết” (mã số 252) trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và chỉ tiêu “Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết” (mã số 24) trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

#### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất của nhóm Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

**Chi nhánh Hà Nội**



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

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 0059-2023-008-1*

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 28 tháng 3 năm 2025

**Trần Kim Anh - Kiểm toán viên**

*Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 1907-2023-008-1*

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| TÀI SẢN                                             | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>980.489.468.515</b> | <b>987.252.500.600</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> |             | <b>12.179.172.690</b>  | <b>10.213.992.283</b>  |
| 1. Tiền                                             | 111        | V.1         | 12.179.172.690         | 10.213.992.283         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                | <b>120</b> |             | <b>410.887.743</b>     | <b>50.138.000</b>      |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | 658.855                | 658.855                |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | (520.855)              | (520.855)              |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | 410.749.743            | 50.000.000             |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>425.667.515.788</b> | <b>409.804.404.820</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                 | 131        | V.3         | 26.774.053.195         | 12.200.717.164         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        | V.4         | 97.463.322.128         | 97.311.707.047         |
| 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        | 309.603.047.336        | 308.512.569.861        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        | V.6         | (8.172.906.871)        | (8.220.589.252)        |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        |             | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>536.640.602.216</b> | <b>549.092.000.130</b> |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | V.7         | 536.640.602.216        | 549.092.000.130        |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>5.591.290.078</b>   | <b>18.091.965.367</b>  |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        |             | 119.586.623            | 117.013.347            |
| 2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ              | 152        |             | 5.411.036.061          | 17.853.480.852         |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | V.14        | 60.667.394             | 121.471.168            |
| 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 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)

| TÀI SẢN                                         | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                      | <b>200</b> |             | <b>207.927.405.345</b>   | <b>216.848.735.203</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>189.677.323</b>       | <b>211.683.304</b>       |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                     | 221        | V.9         | 189.677.323              | 211.683.304              |
| Nguyên giá                                      | 222        |             | 24.401.769.059           | 38.552.813.054           |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 223        |             | (24.212.091.736)         | (38.341.129.750)         |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính               | 224        |             | -                        | -                        |
| Nguyên giá                                      | 225        |             | -                        | -                        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 226        |             | -                        | -                        |
| 3. Tài sản cố định vô hình                      | 227        |             | -                        | -                        |
| Nguyên giá                                      | 228        |             | -                        | -                        |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 229        |             | -                        | -                        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                 | <b>230</b> | <b>V.10</b> | <b>165.460.264.650</b>   | <b>172.699.529.310</b>   |
| Nguyên giá                                      | 231        |             | 217.134.585.553          | 217.134.585.553          |
| Giá trị hao mòn lũy kế                          | 232        |             | (51.674.320.903)         | (44.435.056.243)         |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>              | <b>240</b> |             | <b>1.750.689.707</b>     | <b>2.240.366.144</b>     |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn | 241        |             | 1.750.689.707            | 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>22.577.837.748</b>    | <b>22.716.637.517</b>    |
| 1. Đầu tư vào công ty con                       | 251        |             | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết      | 252        | V.2a        | 9.646.001.986            | 9.784.801.755            |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác               | 253        | V.2b        | 23.953.667.000           | 23.953.667.000           |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn            | 254        | V.2b        | (11.021.831.238)         | (11.021.831.238)         |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn              | 255        |             | -                        | -                        |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                 | <b>260</b> |             | <b>17.938.935.917</b>    | <b>18.970.518.928</b>    |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                    | 261        | V.8         | 17.611.367.394           | 18.642.950.405           |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại               | 262        | V.11        | 327.568.523              | 327.568.523              |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn  | 263        |             | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                         | 268        |             | -                        | -                        |
| 5. Lợi thế thương mại                           | 269        |             | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                        | <b>270</b> |             | <b>1.188.416.873.860</b> | <b>1.204.101.235.803</b> |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                           | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|-----------------------------------------------------|------------|-------------|------------------------|------------------------|
|                                                     |            |             |                        |                        |
| <b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>834.557.408.343</b> | <b>851.501.337.931</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b> |             | <b>824.925.274.504</b> | <b>821.655.962.742</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311        | V.12        | 17.329.593.628         | 25.150.300.212         |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                | 312        | V.13        | 274.199.556.284        | 249.090.150.142        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313        | V.14        | 15.524.228.891         | 24.400.566.754         |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314        |             | 4.324.270.477          | 3.289.306.928          |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315        | V.15        | 23.736.861.692         | 25.449.249.548         |
| 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        |             | 88.709.677             | 66.287.879             |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319        | V.16a       | 243.176.869.238        | 242.693.803.587        |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | V.17a       | 243.889.034.933        | 248.767.048.008        |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321        |             | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        | V.18        | 2.656.149.684          | 2.749.249.684          |
| 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>9.632.133.839</b>   | <b>29.845.375.189</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.16b       | 7.862.448.691          | 7.990.843.906          |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338        | V.17b       | 1.769.685.148          | 21.854.531.283         |
| 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 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bảng cân đối kế toán hợp nhất (tiếp theo)**

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | Số cuối năm              | Số đầu năm               |
|-------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| <b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                 | <b>400</b> |             | <b>353.859.465.517</b>   | <b>352.599.897.872</b>   |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                        | <b>410</b> | <b>V.19</b> | <b>353.859.465.517</b>   | <b>352.599.897.872</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        |             | 23.866.493.083           | 23.866.493.083           |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp              | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 420        |             | 3.890.898.491            | 3.890.898.491            |
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối           | 421        |             | 26.253.184.943           | 24.993.617.298           |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước  | 421a       |             | 24.993.617.298           | 24.993.617.298           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                    | 421b       |             | 1.259.567.645            | -                        |
| 12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản            | 422        |             | -                        | -                        |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát             | 429        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>           | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 | <b>-</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>1.188.416.873.860</b> | <b>1.204.101.235.803</b> |

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Trịnh Xuân Thụy

Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                               | Mã số | Thuyết minh | Năm nay         | Năm trước       |
|--------------------------------------------------------|-------|-------------|-----------------|-----------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ              | 01    | VI.1        | 82.881.861.309  | 84.753.584.590  |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                        | 02    |             | -               | -               |
| 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ     | 10    |             | 82.881.861.309  | 84.753.584.590  |
| 4. Giá vốn hàng bán                                    | 11    | VI.2        | 39.227.143.559  | 43.291.335.808  |
| 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ       | 20    |             | 43.654.717.750  | 41.462.248.782  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                       | 21    |             | 17.032.190      | 661.462.149     |
| 7. Chi phí tài chính                                   | 22    | VI.3        | 15.117.498.829  | 16.023.905.612  |
| Trong đó: chi phí lãi vay                              | 23    |             | 15.117.498.829  | 15.523.921.685  |
| 8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết | 24    |             | (138.799.769)   | (303.102.589)   |
| 9. Chi phí bán hàng                                    | 25    | VI.4        | 1.310.675.099   | 1.202.029.383   |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                       | 26    | VI.5        | 14.118.245.544  | 13.429.790.436  |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh            | 30    |             | 12.986.530.699  | 11.164.882.911  |
| 12. Thu nhập khác                                      | 31    |             | 1               | 2.090.909.092   |
| 13. Chi phí khác                                       | 32    | VI.6        | 7.321.140.322   | 7.858.624.941   |
| 14. Lợi nhuận khác                                     | 40    |             | (7.321.140.321) | (5.767.715.849) |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                  | 50    |             | 5.665.390.378   | 5.397.167.062   |
| 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành       | 51    | V.14        | 4.405.822.733   | 4.365.120.734   |
| 17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại        | 52    |             | -               | -               |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp           | 60    |             | 1.259.567.645   | 1.032.046.328   |
| 19. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                  | 61    |             | 1.259.567.645   | 1.032.046.328   |
| 20. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát     | 62    |             | -               | -               |
| 21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                           | 70    | VI.7        | 63              | 52              |
| 22. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                         | 71    | VI.7        | 63              | 52              |

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền



Trịnh Xuân Thụy

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã<br>số | Thuyết<br>minh | Năm nay         | Năm trước        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------------|-----------------|------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |          |                |                 |                  |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01       |                | 5.665.390.378   | 5.397.167.062    |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản:                                                               |          |                |                 |                  |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02       | V.9;10         | 7.465.641.550   | 7.556.789.664    |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03       | V.6            | (47.682.381)    | (2.883.639.082)  |
| - 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.3           | 15.117.498.829  | 15.523.921.685   |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07       |                | -               | -                |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                           | 08       |                | 28.200.848.376  | 23.503.330.238   |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09       |                | (3.173.380.253) | (14.258.592.187) |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10       |                | 12.941.074.351  | (3.579.046.067)  |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11       |                | 4.901.737.879   | (22.163.667.135) |
| - Tăng, giảm chi phí trả trước                                                             | 12       |                | 1.029.009.735   | 1.875.889.822    |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13       |                | -               | -                |
| - Tiền lãi vay đã trả                                                                      | 14       |                | (262.391.351)   | (1.952.135.431)  |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15       | V.14           | (1.195.530.990) | (2.723.441.186)  |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16       |                | -               | -                |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17       | V.18           | (93.100.000)    | (42.400.000)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                              | 20       |                | 42.348.267.747  | (19.340.061.946) |
| <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       |                | (204.370.909)   | -                |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác            | 22       |                | -               | 2.090.909.091    |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23       |                | (360.749.743)   | -                |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24       |                | -               | -                |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25       |                | -               | -                |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26       |                | -               | -                |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27       |                | -               | -                |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                                  | 30       |                | (565.120.652)   | 2.090.909.091    |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

| CHỈ TIÊU                                                                                   | Mã Thuyết<br>số minh | Năm nay                 | Năm trước             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------|-----------------------|
| <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.17              | 21.896.000.000          | 67.625.251.000        |
| 4. Tiền trả nợ gốc vay                                                                     | 34 V.17              | (61.713.966.688)        | (50.034.211.098)      |
| 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>(39.817.966.688)</b> | <b>17.591.039.902</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                                                     | <b>50</b>            | <b>1.965.180.407</b>    | <b>341.887.047</b>    |
| <b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>                                                    | <b>60 V.1</b>        | <b>10.213.992.283</b>   | <b>9.872.105.236</b>  |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61                   | -                       | -                     |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                                                   | <b>70 V.1</b>        | <b>12.179.172.690</b>   | <b>10.213.992.283</b> |

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

Trịnh Xuân Thụy

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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” hoặc “Công ty mẹ”) là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là xây lắp và kinh doanh 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.

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 nhóm Công ty

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

5a. Công ty con được hợp nhất

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty con là Công ty TNHH MTV 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 năm tài chính, 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.

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

| Tên công ty                                   | Địa chỉ trụ sở chính                                                                                                   | Hoạt động kinh doanh chính | Tỷ lệ phần sở hữu |            | Tỷ lệ quyền biểu quyết |            |
|-----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------------------|------------|------------------------|------------|
|                                               |                                                                                                                        |                            | Số cuối năm       | Số đầu năm | Số cuối năm            | Số đầu năm |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà | Văn phòng nhà 8C, tầng 8, tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông, phường Văn Quán, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam | Xây dựng                   | 28,89%            | 28,89%     | 28,89%                 | 28,89%     |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU             | Phòng 704, tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam      | Xây dựng                   | 30%               | 30%        | 30%                    | 30%        |

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, nhóm Công ty có 61 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 42 nhân viên).

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

### **1. Năm tài chính**

Năm tài chính của nhóm 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**

Nhóm 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, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 hướng dẫn lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất và các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư khác hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

### **1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

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

### **2. Cơ sở hợp nhất**

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

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

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Số dư các tài khoản trên Bảng cân đối kế toán giữa các công ty trong cùng nhóm Công ty, các giao dịch nội bộ, các khoản lãi nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này phải được loại trừ hoàn toàn. Các khoản lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ cũng được loại bỏ trừ khi chi phí tạo nên khoản lỗ đó không thể thu hồi được.

### 3. Tiền

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

### 4. Các khoản đầu tư tài chính

#### *Các khoản đầu tư vào công ty liên kết*

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà nhóm 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.

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

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

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

#### *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 nhóm 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 của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức 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*

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 đơn vị được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại đơn vị và vốn chủ sở hữu thực có tại ngày kết thúc năm tài chính nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của nhóm Công ty tại đơn vị đó.

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

### 5. Các khoản phải thu

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

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- 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 nhóm Công ty và người mua là đơn vị độc lập với nhóm 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.

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

### 6. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

### 7. Chi phí trả trước

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

Chi phí trả trước của nhóm Công ty chủ yếu bao gồm:

#### *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 bán bất động sản*

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

#### *Chi phí dự án*

Là 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.

### 8. 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 nhóm Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

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

| <u>Loại tài sản cố định</u>     | <u>Số năm</u> |
|---------------------------------|---------------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc          | 45            |
| Máy móc và thiết bị             | 6             |
| Phương tiện vận tải, truyền dẫn | 7 - 8         |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý       | 3 - 4         |

### 9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là một phần của nhà thuộc sở hữu của nhóm 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 nhóm Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

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

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

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

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư là 30 năm.

### 10. 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 nhóm 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 hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 11. Vốn chủ sở hữu

##### *Vốn góp của chủ sở hữu*

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

##### *Thặng dư vốn cổ phần*

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

#### 12. 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.

#### 13. 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.
- Nhóm Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

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

##### *Doanh thu bán bất động sản*

Doanh thu bán bất động sản mà nhóm 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, nhóm Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Nhóm 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.
- Nhóm 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 nhóm Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng.

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

### **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 nhóm 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.

### **14. 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.

### **15. 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.

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

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

- Nhóm 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
  - Nhóm 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.

### 17. 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.

### 18. 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.

Nhóm 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.

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

### 1. Tiền

|                                 | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tiền mặt                        | 990.881.163           | 171.025.668           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 11.188.291.527        | 10.042.966.615        |
| <b>Cộng</b>                     | <b>12.179.172.690</b> | <b>10.213.992.283</b> |

### 2. Các khoản đầu tư tài chính

#### 2a. Đầu tư vào công ty liên kết

|                                               | Số cuối năm          |                                     |                      | Số đầu năm           |                                     |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------------|
|                                               | Giá gốc              | Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Cộng                 | Giá gốc              | Lợi nhuận phát sinh sau ngày đầu tư | Cộng                 |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà | 5.200.000.000        | 115.685.628                         | 5.315.685.628        | 5.200.000.000        | 254.485.397                         | 5.454.485.397        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU             | 3.000.000.000        | 1.330.316.358                       | 4.330.316.358        | 3.000.000.000        | 1.330.316.358                       | 4.330.316.358        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>8.200.000.000</b> | <b>1.446.001.986</b>                | <b>9.646.001.986</b> | <b>8.200.000.000</b> | <b>1.584.801.755</b>                | <b>9.784.801.755</b> |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của nhóm Công ty tại các Công ty liên kết như sau:

| Tên Công ty                                   | Số cuối năm      |              | Số đầu năm       |              |
|-----------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                               | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ sở hữu | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà | 520.000          | 28,89%       | 520.000          | 28,89%       |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU             | 300.000          | 30,00%       | 300.000          | 30,00%       |

Giá trị phần sở hữu của nhóm Công ty tại các công ty liên kết như sau:

|                                               | Phân lãi/ (lỗ)       |                      |
|-----------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                               | Số đầu năm           | Số cuối năm          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà | 5.454.485.397        | (138.799.769)        |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU             | 4.330.316.358        | -                    |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>9.784.801.755</b> | <b>(138.799.769)</b> |

*Giao dịch với công ty liên kết*

Trong năm, nhóm Công ty chỉ phát sinh giao dịch tạm ứng giá trị khối lượng thi công cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU, số tiền 200.000.000 VND (Năm trước: 300.000.000 VND).

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

|                                                | Số cuối năm           |                         | Số đầu năm            |                         |
|------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------------|
|                                                | Giá gốc               | Dự phòng                | Giá gốc               | Dự phòng                |
| Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội               | 4.000.000.000         | -                       | 4.000.000.000         | -                       |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong | 19.953.667.000        | (11.021.831.238)        | 19.953.667.000        | (11.021.831.238)        |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>23.953.667.000</b> | <b>(11.021.831.238)</b> | <b>23.953.667.000</b> | <b>(11.021.831.238)</b> |

Số lượng cổ phần nắm giữ và tỷ lệ sở hữu của nhóm Công ty tại các đơn vị khác như sau:

| Tên Công ty                                    | Số cuối năm      |              | Số đầu năm       |              |
|------------------------------------------------|------------------|--------------|------------------|--------------|
|                                                | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ sở hữu | Số lượng cổ phần | Tỷ lệ sở hữu |
| Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội               | 511.110          | 5,56%        | 444.444          | 5,56%        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong | 1.918.300        | 19,18%       | 1.918.300        | 19,18%       |

*Giá trị hợp lý*

Nhóm 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.

*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:

|                            | Năm nay               | Năm trước             |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Số đầu năm                 | 11.021.831.238        | 10.521.847.311        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | -                     | 499.983.927           |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b>11.021.831.238</b> | <b>11.021.831.238</b> |

**3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

|                                                  | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Khách hàng mua nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông | 24.277.000            | 24.277.000            |
| Khách hàng mua nhà tại Dự án X1 - 26 Liễu Giai   | 24.797.210.521        | 9.200.845.469         |
| Khách hàng mua nhà tại Dự án 143 Trần Phú        | 486.667.299           | 1.068.365.598         |
| Khách hàng mua nhà tại Dự án Nam An Khánh        | 5.365.499             | 5.365.499             |
| Khách hàng sử dụng dịch vụ                       | 1.460.532.876         | 1.901.863.598         |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>26.774.053.195</b> | <b>12.200.717.164</b> |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

|                                               | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Trả trước cho các bên liên quan</b>        | <b>74.642.358.879</b> | <b>74.442.358.879</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà | 1.437.736.946         | 1.437.736.946         |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU             | 44.985.816.622        | 44.785.816.622        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh  | 28.218.805.311        | 28.218.805.311        |
| <b>Trả trước cho các người bán khác</b>       | <b>22.820.963.249</b> | <b>22.869.348.168</b> |
| Công ty TNHH Phú Xuân                         | 9.182.848.573         | 9.182.848.573         |
| Các nhà cung cấp khác                         | 13.638.114.676        | 13.686.499.595        |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>97.463.322.128</b> | <b>97.311.707.047</b> |

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

|                                                                               | Số cuối năm            |                        | Số đầu năm             |                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
|                                                                               | Giá trị                | Dự phòng               | Giá trị                | Dự phòng               |
| <b>Phải thu các bên liên quan</b>                                             | <b>17.307.327.911</b>  | -                      | <b>16.026.827.911</b>  | -                      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà                                 | 92.508.000             | -                      | 92.508.000             | -                      |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU                                             | 4.584.583.000          | -                      | 4.584.583.000          | -                      |
| Tạm ứng                                                                       | 12.630.236.911         | -                      | 11.349.736.911         | -                      |
| Ông Trịnh Xuân Thụy                                                           | 10.875.265.293         | -                      | 9.544.765.293          | -                      |
| Ông Nguyễn Đức Thụ                                                            | 1.749.971.618          | -                      | 1.749.971.618          | -                      |
| Ông Hoàng Văn Kế                                                              | 5.000.000              | -                      | 5.000.000              | -                      |
| Ông Hoàng Việt Dũng                                                           | -                      | -                      | 50.000.000             | -                      |
| <b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>                                   | <b>292.295.719.425</b> | <b>(6.543.971.349)</b> | <b>292.485.741.950</b> | <b>(6.543.971.349)</b> |
| Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái (*) | 275.716.724.413        | -                      | 275.716.724.413        | -                      |
| 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)        |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp cho số tiền nhận trước từ khách hàng       | 2.275.862.003          | -                      | 2.408.585.668          | -                      |
| Tạm ứng của nhân viên                                                         | 6.797.347.556          | -                      | 6.707.494.856          | -                      |
| Ký cược, ký quỹ                                                               | -                      | -                      | 450.000.000            | -                      |
| Thuế GTGT đầu vào chưa kê khai                                                | 311.691.923            | -                      | 325.972.636            | -                      |
| Các khoản phải thu ngắn hạn khác                                              | 650.122.181            | -                      | 332.993.028            | -                      |
| <b>Cộng</b>                                                                   | <b>309.603.047.336</b> | <b>(6.543.971.349)</b> | <b>308.512.569.861</b> | <b>(6.543.971.349)</b> |

(\*) Là các khoản góp vốn theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 08/2011/HĐHTKD ngày 07 tháng 6 năm 2011 và các Phụ lục hợp đồng giữa Công ty với Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng - Kinh doanh nhà Vạn Thái ("Vạn Thái") để đầu tư Dự án Khu công viên Văn hóa - Du lịch - Thể thao tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh. Dự án gồm 2 thành phần, trong đó:

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- Thành phần 1: Khu chung cư tái định cư: diện tích đất 20.434 m<sup>2</sup>, tổng mức đầu tư dự kiến 1.488,408 tỷ đồng;
- Thành phần 2: Khu phức hợp và công viên văn hóa du lịch thể thao: diện tích đất 137.970 m<sup>2</sup> (đất khu phức hợp 40.018 m<sup>2</sup>, đất công viên 97.952 m<sup>2</sup>), tổng mức đầu tư dự kiến 5.000 tỷ đồng.

Công ty được phân chia lợi ích kinh tế từ việc hợp tác kinh doanh dự án theo tỷ lệ góp vốn hợp tác kinh doanh là 42%.

Theo Biên bản làm việc ngày 31/12/2017 và ngày 19/10/2020 giữa Công ty và Vạn Thái, 02 bên thống nhất số tiền nhận rồi của dự án chưa sử dụng đến sẽ chuyển về Công ty và không chịu bất cứ khoản lãi nào. Trong quá trình thực hiện dự án, khi cần vốn triển khai thì Vạn Thái sẽ thông báo Công ty chuyển trả lại tiền để thanh toán các chi phí liên quan đến dự án. Số tiền Vạn Thái đã chuyển về cho Công ty được trình bày tại khoản mục “Phải trả khác” (Xem Thuyết minh số V.16a).

#### 5b. Phải thu dài hạn khác

Là khoản ký quỹ ký cược dài hạn.

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

|                                                               | Số cuối năm          |                        | Số đầu năm           |                        |
|---------------------------------------------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
|                                                               | Giá gốc              | Dự phòng               | Giá gốc              | Dự phòng               |
| Công ty Cổ phần Điện Đông Dương                               | 3.500.000.000        | (3.500.000.000)        | 3.500.000.000        | (3.500.000.000)        |
| Công ty Cổ phần 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 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)        |
| Các tổ chức và cá nhân khác                                   | 581.734.331          | (561.483.272)          | 812.656.562          | (609.165.653)          |
| <b>Cộng</b>                                                   | <b>8.193.157.930</b> | <b>(8.172.906.871)</b> | <b>8.424.080.161</b> | <b>(8.220.589.252)</b> |

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

|                            | Năm nay              | Năm trước            |
|----------------------------|----------------------|----------------------|
| Số đầu năm                 | 8.220.589.252        | 8.027.346.865        |
| Trích lập dự phòng bổ sung | 58.445.071           | 230.742.387          |
| Hoàn nhập dự phòng         | (106.127.452)        | (37.500.000)         |
| <b>Số cuối năm</b>         | <b>8.172.906.871</b> | <b>8.220.589.252</b> |

#### 7. Hàng tồn kho

|                                                                  | Số cuối năm            |          | Số đầu năm             |          |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
|                                                                  | Giá gốc                | Dự phòng | Giá gốc                | Dự phòng |
| Công cụ, dụng cụ                                                 | 58.019.090             | -        | -                      | -        |
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang                             | 358.285.526.510        | -        | 356.407.783.182        | -        |
| Trong đó:                                                        |                        |          |                        |          |
| Dự án Green Diamond                                              | 225.784.988.337        | -        | 224.170.179.730        | -        |
| Dự án Khu đô thị Hòa Bình                                        | 77.787.849.610         | -        | 79.547.525.126         | -        |
| Thành phẩm bất động sản - Dự án X1 - 26 Liễu Giai <sup>(i)</sup> | 174.199.424.273        | -        | 178.388.944.079        | -        |
| Hàng hóa bất động sản                                            | 4.097.632.343          | -        | 14.295.272.869         | -        |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>536.640.602.216</b> | <b>-</b> | <b>549.092.000.130</b> | <b>-</b> |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- (i) Trong đó, 3 sản văn phòng các tầng 7, 8 và 9, tổng diện tích 1.629 m<sup>2</sup>, giá trị ghi sổ ước tính là 16.085.190.717 VND, sẽ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội, theo thỏa thuận tại Hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty này (Xem thuyết minh số V.16a).

**8. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                   | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí công cụ, dụng cụ          | 99.299.990            | 129.238.004           |
| Chi phí môi giới bán bất động sản | 10.305.492.551        | 11.184.588.596        |
| Chi phí dự án                     | 7.107.445.664         | 7.329.123.805         |
| Các chi phí khác                  | 99.129.189            | -                     |
| <b>Cộng</b>                       | <b>17.611.367.394</b> | <b>18.642.950.405</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 | Tài sản cố định khác | Cộng                  |
|---------------------------------------|------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                     |                        |                     |                                 |                           |                      |                       |
| Số đầu năm                            | 30.229.191.000         | 118.000.000         | 7.963.010.182                   | 242.611.872               | -                    | 38.552.813.054        |
| Mua trong năm                         | -                      | -                   | -                               | -                         | 204.370.909          | 204.370.909           |
| Giảm khác (*)                         | (14.355.414.904)       | -                   | -                               | -                         | -                    | (14.355.414.904)      |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>15.873.776.096</b>  | <b>118.000.000</b>  | <b>7.963.010.182</b>            | <b>242.611.872</b>        | <b>204.370.909</b>   | <b>24.401.769.059</b> |
| <b>Trong đó:</b>                      |                        |                     |                                 |                           |                      |                       |
| Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng | 15.873.776.096         | 118.000.000         | 7.963.010.182                   | 242.611.872               | -                    | 24.197.398.150        |
| Chờ thanh lý                          | -                      | -                   | -                               | -                         | -                    | -                     |
| <b>Giá trị hao mòn</b>                |                        |                     |                                 |                           |                      |                       |
| Số đầu năm                            | 30.229.191.000         | 118.000.000         | 7.751.326.878                   | 242.611.872               | -                    | 38.341.129.750        |
| Khấu hao trong năm                    | -                      | -                   | 211.683.304                     | -                         | 14.693.586           | 226.376.890           |
| Giảm khác (*)                         | (14.355.414.904)       | -                   | -                               | -                         | -                    | (14.355.414.904)      |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>15.873.776.096</b>  | <b>118.000.000</b>  | <b>7.963.010.182</b>            | <b>242.611.872</b>        | <b>14.693.586</b>    | <b>24.212.091.736</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                |                        |                     |                                 |                           |                      |                       |
| Số đầu năm                            | -                      | -                   | 211.683.304                     | -                         | -                    | 211.683.304           |
| <b>Số cuối năm</b>                    | <b>-</b>               | <b>-</b>            | <b>-</b>                        | <b>-</b>                  | <b>189.677.323</b>   | <b>189.677.323</b>    |
| <b>Trong đó:</b>                      |                        |                     |                                 |                           |                      |                       |
| Tạm thời chưa sử dụng                 | -                      | -                   | -                               | -                         | -                    | -                     |
| Đang chờ thanh lý                     | -                      | -                   | -                               | -                         | -                    | -                     |

- (\*) Giảm do điều chỉnh lại Nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình là 2 tầng hầm của tòa nhà hỗn hợp Sông Đà Hà Đông theo diện tích được phân chia trong quyết định số 240/QĐ-CCTHADS ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hà Đông và biên bản về việc giao, nhận tài sản thi hành án ngày 15/11/2022 (diện tích thuộc sở hữu của Công ty con quản lý là 2.300m<sup>2</sup>/4.380m<sup>2</sup>)

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****10. Bất động sản đầu tư*****Bất động sản đầu tư cho thuê***

|                    | <u>Nguyên giá</u>      | <u>Giá trị hao mòn</u>  | <u>Giá trị còn lại</u> |
|--------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| Số đầu năm         | 217.134.585.553        | (44.435.056.243)        | 172.699.529.310        |
| Khấu hao trong năm | -                      | (7.239.264.660)         | (7.239.264.660)        |
| <b>Số cuối năm</b> | <b>217.134.585.553</b> | <b>(51.674.320.903)</b> | <b>165.460.264.650</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 năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, nhóm 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.

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

|                                                                            | <u>Nguyên giá</u>      | <u>Hao mòn lũy kế</u>   | <u>Giá trị còn lại</u> |
|----------------------------------------------------------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| 03 tầng thương mại thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông (*)                     | 50.250.520.380         | (24.506.520.227)        | 25.744.000.153         |
| 2 tầng hầm, 3 tầng thương mại, tầng kỹ thuật thuộc Tòa nhà 143 Trần Phú    | 35.371.816.808         | (9.632.834.228)         | 25.738.982.580         |
| 6 tầng thương mại từ tầng 1 đến tầng 6 thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai (*) | 74.747.415.388         | (9.966.322.032)         | 64.781.093.356         |
| 03 tầng hầm thuộc Tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai                                | 56.764.832.977         | (7.568.644.416)         | 49.196.188.561         |
| <b>Cộng</b>                                                                | <b>217.134.585.553</b> | <b>(51.674.320.903)</b> | <b>165.460.264.650</b> |

Nguyên giá của 3 tầng thương mại thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông được xác định theo giá trị quyết toán công trình “Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông” đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt. Nguyên giá của các Bất động sản đầu tư còn lại được xác định theo giá trị tạm tính trên cơ sở dự toán đã được Hội đồng quản trị Công ty phê duyệt.

(\*) Các bất động sản đầu tư này đã được thế chấp để đảm bảo cho các khoản vay ngân hàng (xem thuyết minh số V.17).

**11. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại*****11a. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại đã ghi nhận***

Là khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ của lãi vay dự trả Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam trong 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%.

***11b. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận***

Nhóm Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho cho những khoản sau:

|                                | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>     |
|--------------------------------|------------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay <sup>(i)</sup> | 30.810.549.429         | 26.238.681.669        |
| Lỗ tính thuế <sup>(ii)</sup>   | 1.055.390.856          | 1.055.390.856         |
| <b>Cộng</b>                    | <b>138.982.286.960</b> | <b>27.294.072.525</b> |

Chi tiết như sau:

|             | <u>Lỗ tính thuế</u>  | <u>Lãi vay</u>        | <u>Cộng</u>           |
|-------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Năm 2020    | 561.697.123          | 10.200.040.239        | 10.761.737.362        |
| Năm 2021    | 493.693.733          | 7.091.123.123         | 7.584.816.856         |
| Năm 2022    | -                    | 5.664.584.986         | 5.664.584.986         |
| Năm 2023    | -                    | 3.282.933.321         | 3.282.933.321         |
| Năm 2024    | -                    | 4.571.867.760         | 4.571.867.760         |
| <b>Cộng</b> | <b>1.055.390.856</b> | <b>30.810.549.429</b> | <b>31.865.940.285</b> |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- (i) Theo quy định tại Nghị định số 132/2020/NĐ-CP ngày 05 tháng 11 năm 2020 của Chính phủ, từ kỳ tính thuế năm 2019 trở đi, phần chi phí lãi vay không được trừ được chuyển sang kỳ tính thuế tiếp theo khi xác định tổng chi phí lãi vay được trừ trong trường hợp tổng chi phí lãi vay phát sinh được trừ của kỳ tính thuế tiếp theo thấp hơn mức quy định. Thời gian chuyển chi phí lãi vay tính liên tục không quá 05 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh chi phí lãi vay không được trừ. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận do ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những khoản chi phí lãi vay được chuyển này.
- (ii) Theo Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, khoản lỗ của bất kỳ năm tính thuế nào được chuyển sang bù trừ vào thu nhập trong thời gian tối đa không quá 5 năm kể từ năm tiếp sau năm phát sinh lỗ và chênh lệch tạm thời có thể được khấu trừ không bị giới hạn về thời gian. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại không được ghi nhận cho những khoản này vì ít có khả năng có thu nhập chịu thuế trong tương lai để sử dụng những lợi ích đó.

### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

|                                               | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|-----------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Kinh doanh Vật tư C&T         | 8.047.767.710         | 8.047.767.710         |
| Công ty Cổ phần Thiết bị và Công nghệ Thiên Ý | 1.819.517.490         | 10.093.128.021        |
| Các nhà cung cấp khác                         | 7.462.308.428         | 7.009.404.481         |
| <b>Cộng</b>                                   | <b>17.329.593.628</b> | <b>25.150.300.212</b> |

### 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

|                                          | Số cuối năm            | Số đầu năm             |
|------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <i>Trả trước của bên liên quan</i>       | <i>9.754.257.189</i>   | -                      |
| Bà Hoàng Thị Phương Thúy                 | 9.754.257.189          | -                      |
| <i>Trả trước của các khách hàng khác</i> | <i>264.445.299.095</i> | <i>249.090.150.142</i> |
| Khách hàng Dự án X1-26 Liễu Giai         | 229.751.082.570        | 214.429.294.595        |
| Khách hàng Dự án Nam An Khánh            | 33.955.155.791         | 33.955.155.791         |
| Khách hàng Dự án 143 Trần Phú            | 611.552.150            | 611.552.150            |
| Các khách hàng khác                      | 127.508.584            | 94.147.606             |
| <b>Cộng</b>                              | <b>274.199.556.284</b> | <b>249.090.150.142</b> |

### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

|                                                     | Số đầu năm            |                    | Số phát sinh trong năm |                         | Giảm khác (*)           | Số cuối năm           |                   |
|-----------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------|-----------------------|-------------------|
|                                                     | Phải nộp              | Phải thu           | Số phải nộp            | Số đã thực nộp          |                         | Phải nộp              | Phải thu          |
| Thuế GTGT hàng bán nội địa                          | 16.764.960.592        | -                  | 5.333.349.919          | (3.465.748.973)         | (12.631.942.886)        | 6.000.618.652         | -                 |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                          | 4.155.811.368         | 121.471.168        | 4.273.099.068          | (1.195.530.990)         | -                       | 7.172.575.672         | 60.667.394        |
| Thuế thu nhập cá nhân                               | 429.130.654           | -                  | 773.176.666            | (524.480.828)           | -                       | 677.826.492           | -                 |
| Thuế nhà đất                                        | -                     | -                  | 200.760.934            | (200.760.934)           | -                       | -                     | -                 |
| Thuế môn bài                                        | -                     | -                  | 5.000.000              | (5.000.000)             | -                       | -                     | -                 |
| Phí, lệ phí, các khoản khác                         | 3.050.664.140         | -                  | 6.647.090.423          | (8.024.546.488)         | -                       | 1.673.208.075         | -                 |
| <i>Trong đó: Tiền chậm nộp theo Quyết định 7351</i> | <i>386.826.075</i>    | <i>-</i>           | <i>5.195.467.680</i>   | <i>(5.582.293.755)</i>  | <i>-</i>                | <i>-</i>              | <i>-</i>          |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>24.400.566.754</b> | <b>121.471.168</b> | <b>17.235.477.010</b>  | <b>(13.416.068.213)</b> | <b>(12.631.942.886)</b> | <b>15.524.228.891</b> | <b>60.667.394</b> |

- (\*) Giảm do khấu trừ số thuế GTGT đầu vào các năm trước đã kê khai.

#### **Thuế giá trị gia tăng**

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

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Nhóm Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

Chi tiết thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp như sau:

|                                                                                                                                        | Năm nay              | Năm trước            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành                                                         | 4.405.822.733        | 4.365.120.734        |
| 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 | (132.723.665)        | (1.362.079.308)      |
| <b>Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>                                                                                    | <b>4.273.099.068</b> | <b>3.003.041.426</b> |

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các công ty trong Nhóm 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 hợp nhất 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**

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

**Thuế nhà đất**

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

**Các loại thuế khác**

Nhóm Công ty kê khai và nộp theo quy định.

**Thông tin khác**

Trong năm 2024, Công ty vẫn chưa hoàn thành các nghĩa vụ thuế đã kê khai với cơ quan thuế đối với các khoản thuế TNDN, thuế TNCN và các khoản phạt chậm nộp thuế. Công ty đã nhận được Quyết định số 27778/QĐ-CTHN-QLN ngày 14/5/2024 của Cục trưởng Cục thuế thành phố Hà Nội về việc áp dụng cưỡng chế bằng biện pháp ngừng sử dụng hóa đơn để thi hành thông báo tiền thuế nợ. Quyết định này có hiệu lực thi hành trong thời hạn 01 năm, kể từ ngày 14/5/2024 đến ngày 13/5/2025. Số tiền quá hạn nộp phải thực hiện cưỡng chế nợ thuế tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 9.634.983.577 VND.

**15. Chi phí phải trả ngắn hạn**

|                                             | Số cuối năm           | Số đầu năm            |
|---------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả các bên liên quan</b>           | <b>964.900.000</b>    | <b>964.900.000</b>    |
| Thù lao HĐQT, Ban Kiểm soát                 | 964.900.000           | 964.900.000           |
| <b>Phải trả các tổ chức và cá nhân khác</b> | <b>22.771.961.692</b> | <b>24.484.349.548</b> |
| Chi phí lãi vay phải trả                    | 3.125.729.581         | 3.125.729.581         |
| Trích trước giá vốn bất động sản đã bán     | 19.408.793.323        | 21.096.455.908        |
| Các chi phí phải trả ngắn hạn khác          | 237.438.788           | 262.164.059           |
| <b>Cộng</b>                                 | <b>23.736.861.692</b> | <b>25.449.249.548</b> |

**16. Phải trả khác****16a. Phải trả ngắn hạn khác**

|                                                      | Số cuối năm   | Số đầu năm    |
|------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Kinh phí công đoàn                                   | 283.447.203   | 197.056.680   |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp | 42.987.190    | 39.107.974    |
| Kinh phí bảo trì tòa nhà Sông Đà - Hà Đông           | 5.065.247.365 | 5.065.247.365 |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

|                                                                                                                 | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Kinh phí bảo trì tòa nhà 143 Trần Phú                                                                           | 159.084.557            | 159.084.557            |
| Kinh phí bảo trì tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai                                                                      | 4.719.696.547          | 4.441.190.028          |
| Cổ tức năm 2009 và năm 2010 phải trả                                                                            | 23.500.000.000         | 23.500.000.000         |
| Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ - Xây dựng -<br>Kinh doanh nhà Vạn Thái ( <i>Xem thuyết minh số V.5a</i> ) | 190.425.400.000        | 190.425.400.000        |
| Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Tiền gốc và<br>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<br>nhà Hà Nội <sup>(*)</sup>                                 | 6.833.000.000          | 6.833.000.000          |
| Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh                                                                     | 1.357.016.911          | 1.357.016.911          |
| Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai                                                               | 689.543.564            | 689.543.564            |
| Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                                                   | 685.323.679            | 695.323.679            |
| Các khoản phải trả ngắn hạn khác                                                                                | 2.873.053.933          | 2.748.764.540          |
| <b>Cộng</b>                                                                                                     | <b>243.176.869.238</b> | <b>242.693.803.587</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 hợp tác với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội để đầu tư xây dựng lại nhà tập thể X1 - 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội. Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội sẽ góp vốn thực hiện dự án với số tiền 8.000.000.000 VND, để được sở hữu 3 sàn văn phòng các tầng 7, 8 và 9, với tổng diện tích 1.629 m<sup>2</sup> khi toà nhà X1-26 Liễu Giai đưa vào khai thác, sử dụng. Đồng thời, Công ty sẽ thay mặt liên danh để triển khai đầu tư xây dựng dự án đến khi dự án hoàn thành đưa vào sử dụng. Đến thời điểm hiện tại, Cổ phần Đầu tư Xây dựng điện và Phát triển nhà Hà Nội đã góp 6.833.000.000 VND, vốn góp còn thiếu là 1.167.000.000 VND.

**16b. Phải trả dài hạn khác**

|                                                       | <u>Số cuối năm</u>   | <u>Số đầu năm</u>    |
|-------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Nhận đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà Sông Đà - Hà Đông | 3.618.644.710        | 3.618.644.710        |
| Nhận đặt cọc thuê văn phòng tòa nhà X1 - 26 Liễu Giai | 3.024.955.960        | 3.024.955.960        |
| Các khoản nhận đặt cọc khác                           | 1.218.848.021        | 1.347.243.236        |
| <b>Cộng</b>                                           | <b>7.862.448.691</b> | <b>7.990.843.906</b> |

**17. Vay****17a. Vay ngắn hạn**

|                                                                  | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| <b>Vay ngắn hạn phải trả các bên liên quan</b>                   | <b>219.424.924.274</b> | <b>202.954.091.541</b> |
| Ông Hoàng Văn Anh <sup>(i)</sup>                                 | 22.263.574.606         | -                      |
| Bà Phạm Thị Hải <sup>(i)</sup>                                   | -                      | 1.583.409.380          |
| Bà Hoàng Thị Phương Thúy <sup>(i)</sup>                          | 44.489.256.592         | 45.649.158.205         |
| Ông Nguyễn Ngọc Phương <sup>(i)</sup>                            | 20.417.287.868         | 25.211.979.459         |
| Ông Nguyễn Đình Ước <sup>(i)</sup>                               | 2.713.382.999          | 2.528.754.885          |
| Bà Hoàng Lê Thanh Thanh <sup>(i)</sup>                           | 16.056.195.517         | 14.963.675.549         |
| Ông Hoàng Viêt Tường <sup>(i)</sup>                              | 1.661.981.089          | 1.549.260.818          |
| Bà Bùi Thị Quỳnh Nga <sup>(i)</sup>                              | 1.617.967.173          | 1.507.875.000          |
| Ông Hoàng Viêt Phương <sup>(i)</sup>                             | 11.517.569.377         | 10.733.873.481         |
| Ông Nguyễn Thế Lợi <sup>(i)</sup>                                | 3.035.571.838          | 2.829.020.862          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh <sup>(ii)</sup>     | 95.652.137.215         | 96.397.083.902         |
| <b>Vay ngắn hạn ngân hàng <sup>(iii)</sup></b>                   | <b>-</b>               | <b>15.000.000.000</b>  |
| <b>Vay ngắn hạn các cá nhân <sup>(i)</sup></b>                   | <b>4.645.731.590</b>   | <b>4.388.451.150</b>   |
| <b>Vay dài hạn đến hạn trả (<i>xem thuyết minh số V.17b</i>)</b> | <b>19.818.379.069</b>  | <b>26.424.505.317</b>  |
| <b>Cộng</b>                                                      | <b>243.889.034.933</b> | <b>248.767.048.008</b> |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- (i) Vay không có tài sản đảm bảo các cá nhân để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu cá nhân không có nhu cầu nhận lãi định kỳ.
- (ii) Vay không có tài sản đảm bảo 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 đầu tư Dự án Khu công viên Văn hóa – Du lịch – Thể thao tại phía Nam đường Tạ Quang Bửu, phường 4, quận 8, TP. Hồ Chí Minh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu Bên cho vay không có nhu cầu nhận lãi định kỳ, khoản vay được tự động gia hạn;
  - Các hợp đồng vay ngắn hạn khác để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, thời hạn vay 12 tháng.
- (iii) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng ngày 23/11/2023 để thực hiện một số hạng mục thuộc dự án Khu đô thị mới Nam Anh Khánh, Hoài Đức, Hà Nội. Khoản vay đã được tất toán trong năm.

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

|                                    | Vay ngắn hạn<br>bên liên quan | Vay ngắn hạn<br>ngân hàng | Vay ngắn hạn<br>các cá nhân | Vay dài hạn<br>đến hạn trả | Cộng                   |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------------|-----------------------------|----------------------------|------------------------|
| Số đầu năm                         | 202.954.091.541               | 15.000.000.000            | 4.388.451.150               | 26.424.505.317             | 248.767.048.008        |
| Số tiền vay<br>phát sinh trong năm | 21.896.000.000                | -                         | -                           | -                          | 21.896.000.000         |
| Số kết chuyển                      | -                             | -                         | -                           | 19.818.378.768             | 19.818.378.768         |
| Lãi vay nhập gốc                   | 14.464.294.405                | -                         | 257.280.440                 | -                          | 14.721.574.845         |
| Số tiền vay đã trả<br>trong năm    | (19.889.461.672)              | (15.000.000.000)          | -                           | (26.424.505.016)           | (61.313.966.688)       |
| <b>Số cuối năm</b>                 | <b>219.424.924.274</b>        | <b>-</b>                  | <b>4.645.731.590</b>        | <b>19.818.379.069</b>      | <b>243.889.034.933</b> |

#### 17b. Vay dài hạn

|                                                                                      | Số cuối năm          | Số đầu năm            |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| Vay dài hạn Ông Hoàng Văn Kế (bên liên quan) <sup>(i)</sup>                          | 1.769.685.148        | 2.036.152.515         |
| Vay dài hạn phải trả - Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội <sup>(ii)</sup> | -                    | 19.818.378.768        |
| <b>Cộng</b>                                                                          | <b>1.769.685.148</b> | <b>21.854.531.283</b> |

- (i) Vay không có tài sản đảm bảo Ông Hoàng Văn Kế để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh với lãi suất 7%/năm, lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất trong hạn, thời hạn vay 48 tháng, lãi vay được trả hàng tháng hoặc lãi được nhập gốc nếu cá nhân không có nhu cầu nhận lãi định kỳ.
- (ii) Vay Ngân hàng TMCP Phương Đông - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng số 0008/2022/HĐTD-OCB-DN ngày 06/6/2022 để thực hiện 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 địa chỉ phường Dân Chủ và phường Thái Bình, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, hạn mức tín dụng 150 tỷ đồng. Thời hạn vay 36 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19/8/2022), thời gian ân hạn gốc 12 tháng kể từ ngày tiếp theo ngày giải ngân đầu tiên (ngày 19/8/2022), sau thời gian ân hạn gốc trả đều 03 tháng/lần vào ngày 25 của tháng cuối mỗi kỳ trả nợ gốc. Lãi suất cho vay trong hạn được thỏa thuận tại từng Khế ước nhận nợ, lãi suất cho vay quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay trong hạn, tiền lãi trả định kỳ 01 tháng/lần vào ngày 25 hàng tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp:
- Bất động sản 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, Hà Nội (xem thuyết minh số V.7 và V.10);

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

- Toàn bộ diện tích sàn thương mại, văn phòng từ tầng 1 đến tầng 2, từ tầng 4 đến tầng 6 và một phần diện tích tầng 3 (tổng diện tích khoảng 5.535 m<sup>2</sup>) tại Tòa nhà X1 – 26 Liễu Giai, phường Cống Vị, quận Ba Đình, Hà Nội (xem thuyết minh số V.10).

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

|                           | <b>Tổng nợ</b>        | <b>Từ 1 năm trở xuống</b> | <b>Trên 1 năm đến 5 năm</b> |
|---------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------------|
| <b>Số cuối năm</b>        |                       |                           |                             |
| Vay dài hạn bên liên quan | 1.769.685.148         | -                         | 1.769.685.148               |
| Vay dài hạn ngân hàng     | 19.818.379.069        | 19.818.379.069            | -                           |
| <b>Cộng</b>               | <b>21.588.064.217</b> | <b>19.818.379.069</b>     | <b>1.769.685.148</b>        |
| <b>Số đầu năm</b>         |                       |                           |                             |
| Vay dài hạn bên liên quan | 2.036.152.515         | -                         | 2.036.152.515               |
| Vay dài hạn ngân hàng     | 46.242.884.085        | 26.424.505.317            | 19.818.378.768              |
| <b>Cộng</b>               | <b>48.279.036.600</b> | <b>26.424.505.317</b>     | <b>21.854.531.283</b>       |

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

|                           | <b>Số đầu năm</b>     | <b>Lãi vay<br/>nhập gốc</b> | <b>Số tiền vay đã<br/>trả trong năm</b> | <b>Số kết chuyển</b>    | <b>Số cuối năm</b>   |
|---------------------------|-----------------------|-----------------------------|-----------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| Vay dài hạn bên liên quan | 2.036.152.515         | 133.532.633                 | (400.000.000)                           | -                       | 1.769.685.148        |
| Vay dài hạn ngân hàng     | 19.818.378.768        | -                           | - (19.818.378.768)                      | -                       | -                    |
| <b>Cộng</b>               | <b>21.854.531.283</b> | <b>133.532.633</b>          | <b>(400.000.000)</b>                    | <b>(19.818.378.768)</b> | <b>1.769.685.148</b> |

**18. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                 | <b>Số đầu năm</b>    | <b>Tăng trong năm</b> | <b>Chi quỹ trong năm</b> | <b>Số cuối năm</b>   |
|-----------------|----------------------|-----------------------|--------------------------|----------------------|
| Quỹ khen thưởng | 1.063.815.436        |                       | -                        | 1.063.815.436        |
| Quỹ phúc lợi    | 1.685.434.248        |                       | (93.100.000)             | 1.592.334.248        |
| <b>Cộng</b>     | <b>2.749.249.684</b> |                       | <b>(93.100.000)</b>      | <b>2.656.149.684</b> |

**19. Vốn chủ sở hữu****19a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

|                                   | <b>Số dư<br/>đầu năm trước</b> | <b>Lợi nhuận<br/>trong năm trước</b> | <b>Số dư<br/>cuối năm trước</b> |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| Vốn góp của chủ sở hữu            | 200.000.000.000                | -                                    | 200.000.000.000                 |
| Thặng dư vốn cổ phần              | 99.848.889.000                 | -                                    | 99.848.889.000                  |
| Quỹ đầu tư phát triển             | 23.866.493.083                 | -                                    | 23.866.493.083                  |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu     | 3.890.898.491                  | -                                    | 3.890.898.491                   |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 23.961.570.970                 | 1.032.046.328                        | 24.993.617.298                  |
| <b>Cộng</b>                       | <b>351.567.851.544</b>         | <b>1.032.046.328</b>                 | <b>352.599.897.872</b>          |
|                                   | <b>Số dư<br/>đầu năm nay</b>   | <b>Lợi nhuận<br/>trong năm nay</b>   | <b>Số dư<br/>cuối năm nay</b>   |
| Vốn góp của chủ sở hữu            | 200.000.000.000                | -                                    | 200.000.000.000                 |
| Thặng dư vốn cổ phần              | 99.848.889.000                 | -                                    | 99.848.889.000                  |
| Quỹ đầu tư phát triển             | 23.866.493.083                 | -                                    | 23.866.493.083                  |
| Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu     | 3.890.898.491                  | -                                    | 3.890.898.491                   |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 24.993.617.298                 | 1.259.567.645                        | 26.253.184.943                  |
| <b>Cộng</b>                       | <b>352.599.897.872</b>         | <b>1.259.567.645</b>                 | <b>353.859.465.517</b>          |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****19b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu**

|                             | <u>Số cuối năm</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|-----------------------------|------------------------|------------------------|
| Tổng công ty Sông Đà - CTCP | 60.000.000.000         | 60.000.000.000         |
| Các cổ đông khác            | 140.000.000.000        | 140.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                 | <b>200.000.000.000</b> | <b>200.000.000.000</b> |

**19c. Cổ phiếu**

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

|                                        | <u>Năm nay</u>        | <u>Năm trước</u>      |
|----------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Doanh thu bán bất động sản             | 35.743.125.939        | 43.845.715.543        |
| Doanh thu cung cấp dịch vụ             | 17.985.578.988        | 13.550.781.556        |
| Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư | 29.153.156.382        | 27.357.087.491        |
| <b>Cộng</b>                            | <b>82.881.861.309</b> | <b>84.753.584.590</b> |

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

Nhóm Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan.

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                      | <u>Năm nay</u>        | <u>Năm trước</u>      |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Giá vốn của bất động sản đã bán      | 17.598.225.701        | 25.041.908.351        |
| Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp      | 13.246.664.743        | 9.674.410.688         |
| Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư | 8.382.253.115         | 8.575.016.769         |
| <b>Cộng</b>                          | <b>39.227.143.559</b> | <b>43.291.335.808</b> |

**3. Chi phí tài chính**

|                                                             | <u>Năm nay</u>        | <u>Năm trước</u>      |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí lãi vay                                             | 15.117.498.829        | 15.523.921.685        |
| Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư | -                     | 499.983.927           |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b>15.117.498.829</b> | <b>16.023.905.612</b> |

**4. Chi phí bán hàng**

|                                       | <u>Năm nay</u>       | <u>Năm trước</u>     |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Chi phí môi giới                      | 1.088.996.958        | 1.202.029.383        |
| Chi phí hỗ trợ lãi suất căn hộ đã bán | 221.678.141          | -                    |
| <b>Cộng</b>                           | <b>1.310.675.099</b> | <b>1.202.029.383</b> |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                                | Năm nay               | Năm trước             |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí cho nhân viên                          | 8.951.016.718         | 7.338.886.684         |
| Chi phí vật liệu quản lý                       | 152.392.088           | 371.445.281           |
| Chi phí đồ dùng văn phòng                      | 68.067.256            | 214.919.315           |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định               | 14.693.586            | -                     |
| Thuế, phí và lệ phí                            | 188.320.934           | 260.206.389           |
| Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) phải thu khó đòi | (47.682.381)          | 193.242.387           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài                      | 3.828.904.023         | 3.864.237.813         |
| Các chi phí khác                               | 962.533.320           | 1.186.852.567         |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>14.118.245.544</b> | <b>13.429.790.436</b> |

**6. Chi phí khác**

|                                                        | Năm nay              | Năm trước            |
|--------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Phạt do vi phạm hợp đồng                               | 5.019.014            | 7.923.677            |
| Phạt vi phạm hành chính                                | 65.000.000           | -                    |
| Thuế bị phạt, bị truy thu                              | 6.671.454.831        | 7.850.701.264        |
| <i>Trong đó: Tiền chậm nộp theo Quyết định số 7351</i> | <i>5.195.467.680</i> | <i>1.030.000.000</i> |
| Chi phí của dự án chấm dứt đầu tư                      | 489.676.437          | -                    |
| Chi phí khác                                           | 89.990.040           | -                    |
| <b>Cộng</b>                                            | <b>7.321.140.322</b> | <b>7.858.624.941</b> |

**7. Lãi trên cổ phiếu****7a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu**

|                                                                                                                       | Năm nay       | Năm trước     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                      | 1.259.567.645 | 1.032.046.328 |
| Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông | -             | -             |
| Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu                                                                      | 1.259.567.645 | 1.032.046.328 |
| Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm                                           | 20.000.000    | 20.000.000    |
| <b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>                                                                              | <b>63</b>     | <b>52</b>     |

**7b. Thông tin khác**

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

**8. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

|                                  | Năm nay               | Năm trước             |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 152.392.088           | 371.445.281           |
| Chi phí nhân công                | 12.639.943.972        | 8.608.133.645         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 7.465.641.550         | 7.556.789.664         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 8.644.137.515         | 30.086.490.593        |
| Chi phí khác                     | 12.754.855.636        | 11.341.671.843        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>41.656.970.761</b> | <b>57.964.531.026</b> |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

## BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

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

#### Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, nhóm Công ty có lãi vay phải trả nhập gốc số tiền 14.855.107.478 VND (năm trước là 13.707.344.661 VND).

### VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

Các bên liên quan với nhóm 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 và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

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

|                                                                          | Năm nay        | Năm trước      |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ông Hoàng Văn Anh - Chủ tịch HĐQT</b>                                 |                |                |
| Cho Công ty vay                                                          | 21.896.000.000 | -              |
| Lãi vay nhập gốc                                                         | 367.574.606    | -              |
| <b>Ông Nguyễn Thế Lợi - Thành viên HĐQT</b>                              |                |                |
| Lãi vay nhập gốc                                                         | 206.550.976    | 193.271.144    |
| <b>Ông Hoàng Việt Phương - Thành viên HĐQT</b>                           |                |                |
| Lãi vay nhập gốc                                                         | 783.695.896    | 730.553.369    |
| <b>Ông Trịnh Xuân Thụy - Tổng Giám đốc</b>                               |                |                |
| Tạm ứng                                                                  | 1.330.500.000  | 1.045.200.000  |
| Hoàn ứng                                                                 | -              | 486.141.707    |
| <b>Ông Nguyễn Đức Thụy - Phó Tổng Giám đốc</b>                           |                |                |
| Hoàn ứng                                                                 | -              | 413.528.382    |
| <b>Bà Phạm Thị Hải - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT</b>          |                |                |
| Lãi vay nhập gốc                                                         | 51.794.292     | 107.889.109    |
| <b>Bà Hoàng Thị Phương Thúy - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT</b> |                |                |
| Cho Công ty vay                                                          | -              | 12.700.000.000 |
| Lãi vay nhập gốc                                                         | 3.094.356.387  | 2.902.341.034  |
| <b>Ông Nguyễn Ngọc Phương - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT</b>   |                |                |
| Lãi vay nhập gốc                                                         | 1.705.308.409  | 1.722.414.173  |
| <b>Ông Nguyễn Đình Ước - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT</b>      |                |                |
| Lãi vay nhập gốc                                                         | 184.628.114    | -              |
| <b>Bà Hoàng Lê Thanh Thanh - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT</b>  |                |                |
| Cho Công ty vay                                                          | -              | 14.426.125.000 |
| Lãi vay nhập gốc                                                         | 1.092.519.968  | 537.550.549    |

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

Địa chỉ: Số 19 phố Trúc Khê, phường Láng Hạ, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội, Việt Nam

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

|                                                                      | <u>Năm nay</u> | <u>Năm trước</u> |
|----------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Ông Hoàng Viết Tường - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT</b> |                |                  |
| Lãi vay nhập gốc                                                     | 112.720.271    | 105.149.333      |
| <b>Bà Bùi Thị Quỳnh Nga - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT</b> |                |                  |
| Cho Công ty vay                                                      | -              | 1.500.000.000    |
| Lãi vay nhập gốc                                                     | 110.092.173    | 7.875.000        |
| <b>Ông Hoàng Văn Kế - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT</b>     |                |                  |
| Lãi vay nhập gốc                                                     | 133.532.633    | 310.580.454      |
| Tạm ứng                                                              | -              | 5.000.000        |
| Hoàn ứng                                                             | -              | 5.582.864        |
| <b>Ông Hoàng Viết Dũng - cá nhân có liên quan với Chủ tịch HĐQT</b>  |                |                  |
| Tạm ứng                                                              | 448.250.000    | 200.000.000      |
| Hoàn ứng                                                             | 498.250.000    | 350.000.000      |

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

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a, V.15 và V.17.

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

*Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt*

|                       | <u>Chức danh</u>        | <u>Tiền lương</u>    | <u>Thưởng</u> | <u>Thù lao</u>     | <u>Cộng thu nhập</u> |
|-----------------------|-------------------------|----------------------|---------------|--------------------|----------------------|
| <b>Năm nay</b>        |                         |                      |               |                    |                      |
| Ông Hoàng Văn Anh     | Chủ tịch HĐQT           | 1.139.258.559        | -             | -                  | 1.139.258.559        |
| Ông Phạm Đức Thành    | Thành viên HĐQT         | -                    | -             | 36.000.000         | 36.000.000           |
| Ông Nguyễn Thế Lợi    | Thành viên HĐQT         | -                    | -             | 36.000.000         | 36.000.000           |
| Ông Hoàng Viết Phương | Thành viên HĐQT         | -                    | -             | 36.000.000         | 36.000.000           |
| Ông Vũ Tuấn Nhật      | Thành viên HĐQT độc lập | -                    | -             | 36.000.000         | 36.000.000           |
| Ông Hoàng Ngọc Doanh  | Trưởng BKS              | 60.000.000           | -             | -                  | 60.000.000           |
| Bà Hà Thị Lan         | Thành viên BKS          | -                    | -             | 24.000.000         | 24.000.000           |
| Ông Đoàn Hùng Trường  | Thành viên BKS          | -                    | -             | 24.000.000         | 24.000.000           |
| Ông Trịnh Xuân Thụy   | Tổng Giám đốc           | 493.000.645          | -             | -                  | 493.000.645          |
| Ông Nguyễn Đức Thụ    | Phó Tổng Giám đốc       | 383.789.917          | -             | -                  | 383.789.917          |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền  | Kế toán trưởng          | 411.436.342          | -             | -                  | 411.436.342          |
| <b>Cộng</b>           |                         | <b>2.487.485.463</b> | <b>-</b>      | <b>192.000.000</b> | <b>2.679.485.463</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

|                       | <b>Chức danh</b>                           | <b>Tiền lương</b>    | <b>Thưởng</b>     | <b>Thù lao</b>     | <b>Cộng thu nhập</b> |
|-----------------------|--------------------------------------------|----------------------|-------------------|--------------------|----------------------|
| <b>Năm trước</b>      |                                            |                      |                   |                    |                      |
| Ông Hoàng Văn Anh     | Chủ tịch HĐQT                              | 1.126.893.756        | 10.000.000        | -                  | 1.136.893.756        |
| Ông Phạm Đức Thành    | Thành viên HĐQT                            | -                    | -                 | 36.000.000         | 36.000.000           |
| Ông Nguyễn Thế Lợi    | Thành viên HĐQT                            | -                    | -                 | 36.000.000         | 36.000.000           |
| Ông Hoàng Việt Phương | Thành viên HĐQT<br>(từ 29/6/2023)          | -                    | -                 | 18.000.000         | 18.000.000           |
| Ông Vũ Tuấn Nhật      | Thành viên HĐQT<br>độc lập (từ 29/6/2023)  | -                    | 10.000.000        | 18.000.000         | 28.000.000           |
| Ông Đỗ Quang Thắng    | Thành viên HĐQT<br>(đến 29/6/2023)         | -                    | -                 | 18.000.000         | 18.000.000           |
| Ông Phạm Mạnh Khôi    | Thành viên HĐQT<br>độc lập (đến 29/6/2023) | -                    | -                 | 18.000.000         | 18.000.000           |
| Ông Hoàng Ngọc Doanh  | Trưởng BKS                                 | 60.000.000           | -                 | -                  | 60.000.000           |
| Bà Hà Thị Lan         | Thành viên BKS                             | -                    | -                 | 24.000.000         | 24.000.000           |
| Ông Đoàn Hùng Trường  | Thành viên BKS<br>(từ 29/6/2023)           | -                    | -                 | 12.000.000         | 12.000.000           |
| Ông Bùi Đình Đông     | Thành viên BKS<br>(đến 29/6/2023)          | -                    | -                 | 12.000.000         | 12.000.000           |
| Ông Trịnh Xuân Thụy   | Tổng Giám đốc                              | 473.589.162          | 10.000.000        | -                  | 483.589.162          |
| Ông Nguyễn Đức Thụy   | Phó Tổng Giám đốc                          | 444.537.906          | 10.000.000        | -                  | 454.537.906          |
| Bà Nguyễn Ngọc Huyền  | Kế toán trưởng                             | 394.504.390          | 10.000.000        | -                  | 404.504.390          |
| <b>Cộng</b>           |                                            | <b>2.499.525.214</b> | <b>50.000.000</b> | <b>192.000.000</b> | <b>2.741.525.214</b> |

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

Các bên liên quan khác với Nhóm công ty gồm:

| <b>Bên liên quan khác</b>                     | <b>Mối quan hệ</b> |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Tổng công ty Sông Đà - CTCP                   | Cổ đông lớn        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh  | Cổ đông lớn        |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà | Công ty liên kết   |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU             | Công ty liên kết   |

**Giao dịch với các bên liên quan khác**

Ngoài các giao dịch phát sinh với công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2, trong năm, nhóm Công ty chỉ phát sinh giao dịch về lãi vay nhập gốc với bên liên quan khác là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng An Phú Thịnh, số tiền 6.755.053.313 VND (Năm trước: 7.053.129.758 VND).

**Công nợ với các bên liên quan khác**

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.4, V.5a và V.17a.

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.

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

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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

#### 2. Số liệu so sánh

Số liệu so sánh được trình bày theo Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được kiểm toán.

Trong đó, số liệu “Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố” (thuyết minh VI.8) trong báo cáo tài chính kỳ trước đã trình bày có sai sót, nay trình bày lại như sau:

|                                  | Số đã trình bày<br>năm trước | Số trình bày lại      |
|----------------------------------|------------------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 2.251.991.557                | 371.445.281           |
| Chi phí nhân công                | 7.338.886.684                | 8.608.133.645         |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 16.111.910.116               | 7.556.789.664         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 35.458.435.857               | 30.086.490.593        |
| Chi phí khác                     | 4.178.082.835                | 11.341.671.843        |
| <b>Cộng</b>                      | <b>65.339.307.049</b>        | <b>57.964.531.026</b> |

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

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

Lập, ngày 28 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc



Đặng Thị Minh Ngọc

Nguyễn Ngọc Huyền

Trịnh Xuân Thụy

