

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán**1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	64.779.531	265.655.046
Văn phòng	4.246.935	204.122.450
Chi nhánh 1	16.367.282	16.367.282
Chi nhánh 3	43.809.099	44.809.099
Chi nhánh 5	356.215	356.215
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.755.144.966	2.774.346.214
Văn phòng	15.740.402.807	2.759.604.055
VND	15.740.402.807	2.759.604.055
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Trần Đăng Ninh	5.156.800	5.156.800
Công ty Chứng khoán ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng	-	702.882
Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Thanh Xuân	1.133.146	1.133.146
Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Tây Hà Nội	109.568.061	977.236.539
Ngân hàng TMCP Đại chúng- PGD Ngô Quyền	1.000.000	1.000.000
Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO	1.612.265.252	1.774.374.688
Ngân hàng Indovina Bank	14.011.279.548	
Chi nhánh 1	8.466.239	8.466.239
Ngân hàng TMCP Đại chúng- PGD Ngô Quyền	5.667.612	5.667.612
Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO	1.714.775	1.714.775
Ngân hàng TMCP Hàng Hải- CN Thanh Xuân	1.083.852	1.083.852
Chi nhánh 3	464.383	464.383
Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Đông Đô		
Ngân hàng BIDV Cầu Giấy		
Ngân hàng MB	464.383	464.383
Chi nhánh 5	5.811.537	5.811.537
Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Mỹ Đình	698.649	698.649
Ngân hàng TMCP Đại chúng- PGD Ngô Quyền	5.112.888	5.112.888
Các khoản tương đương tiền (*)	-	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng HO (tiền gửi kỳ hạn 1 tháng)		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO		
Cộng	15.819.924.497	3.040.001.260

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà CT1 Khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2022

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

	31/12/2022		01/01/2022		Đơn vị tính : VND	
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc		Giá trị hợp lý
a. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	1.540.000.000	1.540.000.000	-	1.540.000.000	1.540.000.000	-
Tổng Công ty Sông Đà	440.000.000	440.000.000	-	440.000.000	440.000.000	-
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	1.100.000.000	1.100.000.000	-	1.100.000.000	1.100.000.000	-
b. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-	-	-
Ngân hàng TMCP Đại chúng- CN Hà Nội						
Cộng	1.540.000.000	1.540.000.000	-	1.540.000.000	1.540.000.000	-

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư

Tên công ty	Nơi đăng ký thành lập hoặc đăng ký và hoạt động	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ biểu quyết năm giữ	Hoạt động chính
Tổng Công ty Sông Đà	Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Mỹ Đình, Mễ Trì, Hà Nội	0,37%	0,37%	Đầu tư xây dựng
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	Số 6 Bãi Dương, phường Vĩnh Hải, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa	0,37%	0,37%	Đầu tư, kinh doanh bất động sản và khách sạn
Ngân hàng PVCOMBANK - CN Hà Nội	ố 1 Láng Hạ - Q.Ba Đình - TP.Hà Nội			Hợp đồng tiền gửi 1 năm

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

3. Phải thu khách hàng	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	11.346.736.329	11.935.916.099
Phạm Thị Bích Hạnh	3.805.000.000	3.805.000.000
Tổng Công ty Sông Đà	63.968.878	63.968.878
Các đối tượng khác	7.477.767.451	8.066.947.221
4. Trả trước cho người bán ngắn hạn	31/12/2022	01/01/2021
	VND	VND
Công ty CP Xây dựng thương mại Hoàng Tiến	5.000.000.000	5.000.000.000
Công ty TNHH Tư vấn đầu tư Việt Nam	3.900.000.000	3.900.000.000
Công ty CP Tư vấn đầu tư Khánh An	6.900.000.000	6.900.000.000
Công ty CP đầu tư và công nghệ Tân Hội	840.464.628	840.464.628
Doanh nghiệp tư nhân Đại Lan	4.062.500.000	4.062.500.000
Công ty CP đầu tư XD Xuân Mai	1.485.085.468	1.485.085.468
Công ty TNHH ĐT&XD Ngọc Bình	2.283.689.925	2.283.689.925
Cty TNHH vật liệu hoàn thiện Duy Linh	4.055.969.771	4.055.969.771
Cty CP Door Việt	4.100.071.152	4.100.071.152
Cty CP VNC international Group	1.222.339.691	1.222.339.691
Công ty CP công nghệ và chiếu sáng Viễn Đông	3.804.778.000	3.804.778.000
Cty CP đầu tư XLKT Hà Nội	12.222.800.560	12.222.800.560
Cty CPXD và trang trí nội thất Viễn Đông	4.950.000.000	4.950.000.000
Cty CP IMC Sài Gòn	2.329.653.367	2.329.653.367
Cty CP KT&CNghiep môi trường HD	1.957.001.643	1.957.001.643
Phan Nguyên Hồng	5.484.108.000	5.424.108.000
Các đối tượng khác	2.910.050.516	15.685.779.151
Cộng	80.998.645.644	80.224.241.356

5. Phải thu về cho vay ngắn hạn

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu về cho vay ngắn hạn				
Cho Công ty CP Sản xuất và dịch vụ Du Lịch Chèm vay	1.570.930.000	1.570.930.000	1.570.930.000	1.570.930.000
Cộng	1.570.930.000	1.570.930.000	1.570.930.000	1.570.930.000

6. Phải thu khác

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	32.589.497.804	223.842.036	47.822.623.998	223.842.036
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	162.442.664	-	101.568.840	-
Vũ Thị Thúy	31.295.961.084	-	46.739.961.102	-

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Các đối tượng khác	326.081.936	223.842.036	326.081.936	223.842.036
Tạm ứng	805.012.120	-	655.012.120	-
Phạm Xuân Niệm	191.904.554	-	191.904.554	-
Nguyễn Đăng Thọ	109.526.163	-	109.526.163	-
Tạ Duy Liên	200.000.000	-	200.000.000	-
Các đối tượng tạm ứng khác	303.581.403	-	153.581.403	-

7. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi;	3.774.672.786	-	3.774.672.786	-
Công ty CP Sản xuất và dịch vụ du lịch Chèm	1.570.930.000	-	1.570.930.000	-
Công ty CP Sông Đà 8	318.810.809	-	318.810.809	-
Xí nghiệp Sông Đà 12.7	452.591.542	-	452.591.542	-
Xí nghiệp Sông Đà 12.3	240.075.046	-	240.075.046	-
DNTN Đại Lan	400.000.000	-	400.000.000	-
Các đối tượng khác	792.265.389	-	792.265.389	-
Cộng	3.774.672.786	-	3.774.672.786	-

8. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2021	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	3.461.730.369	-	3.461.774.930	-
Công cụ dụng cụ	146.170.240	-	11.440.000	-
Chi phí SXKD dở dang	1.406.557.830.545	-	1.378.916.193.876	-
Cộng	1.410.165.731.154	-	1.382.389.408.806	-

9. Tài sản dở dang dài hạn**9.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
Kinh doanh lắp đặt quầy thuốc Văn Khê	234.972.591	234.972.591	234.972.591	234.972.591
Cộng	234.972.591	234.972.591	234.972.591	234.972.591

9.2 Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang

31/12/2022

01/01/2021

VND

VND

Dự án khu du lịch Đại Lải

482.011.472

482.011.472

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)*

Cộng		482.011.472	482.011.472
10. Tăng, giảm bất động sản đầu tư			
Đơn vị tính: VND			
Khoản mục	01/01/2022	Phát sinh tăng trong kỳ	Phát sinh giảm trong kỳ
			31/12/2022
Bất động sản đầu tư cho thuê			
Nguyên giá	22.786.480.845	-	-
- Nhà	22.786.480.845	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	4.015.507.237	529.918.164	-
- Nhà	4.015.507.237	529.918.164	-
Giá trị còn lại	18.770.973.608	-	529.918.164
- Nhà	18.770.973.608	-	529.918.164
11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình			
Đơn vị tính: VND			
Chỉ tiêu	Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng
Nguyên giá			
Số dư ngày 01/01/2022	50.000.000		50.000.000
Số dư ngày 31/12/2022	50.000.000		50.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế			-
Số dư ngày 01/01/2022	50.000.000		50.000.000
Số dư ngày 31/12/2022	50.000.000		50.000.000
Giá trị còn lại			
Tại ngày 01/01/2022		-	-
Tại ngày 31/12/2022		-	-
12. Chi phí trả trước			
	31/12/2022	01/01/2021	
	VND	VND	
a. Chi phí trả trước ngắn hạn	7.000.000	7.000.000	
Công cụ dụng cụ xuất dùng	7.000.000	7.000.000	
b. Chi phí trả trước dài hạn	24.417.938.290	24.417.938.290	
Phí môi giới và truyền thông bán hàng dự án Vinafor	20.892.123.972	20.892.123.972	
Phí môi giới bán hàng dự án Eco Green	3.525.814.318	3.525.814.318	
Cộng	24.424.938.290	24.424.938.290	

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà CTI Khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2022

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Mẫu số B 09a - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2022 (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)***13. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Nguyên giá	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Đơn vị tính: VND	
						Cộng	Cộng
Số dư ngày 01/01/2022		8.163.198.035	932.344.948	76.190.476	749.924.635	9.921.658.094	-
Tăng khác							-
Giảm khác							-
Số dư ngày 31/12/2022		8.163.198.035	932.344.948	76.190.476	749.924.635	9.921.658.094	-
Giá trị hao mòn lũy kế							-
Số dư ngày 01/01/2022		1.673.455.589	931.249.006	76.190.476	749.924.635	3.430.819.706	-
Khấu hao trong kỳ		163.263.960				163.263.960	-
Chuyển sang BĐS đầu tư							-
Thanh lý, nhượng bán							-
Giảm khác							-
Số dư ngày 31/12/2022		1.836.719.549	931.249.006	76.190.476	749.924.635	3.594.083.666	-
Giá trị còn lại							-
Tại ngày 01/01/2022		6.653.006.406	1.095.942			6.654.102.348	-
Tại ngày 31/12/2022		6.326.478.486	1.095.942			6.327.574.428	-

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê - Khu đô thị Văn Khê -

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2022

Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Mẫu số B 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo)

14. Vay và nợ thuê tài chính

	Trong năm				Đơn vị tính: VND
	31/12/2022		01/01/2022		
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	
a) Ngắn hạn	527.883.133.170	527.883.133.170			527.883.133.170
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>16.908.000.055</i>	<i>16.908.000.055</i>			<i>16.908.000.055</i>
Nguyễn Diệu Trinh (1)	50.000.000	50.000.000			50.000.000
Nguyễn Thị Mai	230.000.000	230.000.000			230.000.000
Phạm Thị Oanh (2)	5.155.000.055	5.155.000.055			5.155.000.055
Phạm Hoàng Cường (3)	10.763.000.000	10.763.000.000			10.763.000.000
Vũ Thị Huyền (4)	710.000.000	710.000.000			710.000.000
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	<i>510.975.133.115</i>	<i>510.975.133.115</i>			<i>510.975.133.115</i>
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Hà Nội (5)	478.001.583.618	478.001.583.618			478.001.583.618
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội sở chính (6)	32.973.549.497	32.973.549.497			32.973.549.497
b) Dài hạn	55.650.000	55.650.000			55.650.000
Ngân hàng TMCP Đại chúng Việt Nam - CN Hà Nội (5)	0	0			0
Ngân hàng TMCP Tiên Phong - Hội sở chính (6)	-	0			0
Nguyễn Diệu Trinh (7)	55.650.000	55.650.000			55.650.000
Cộng	527.938.783.170	527.938.783.170			529.435.939.723
					529.435.939.723

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

15. Phải trả người bán

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	169.624.584.971	169.624.584.971	143.348.740.725	143.348.740.725
Công ty CP đầu tư và XD Xuân Mai	13.793.880.178	13.793.880.178	13.793.880.178	13.793.880.178
Công ty CP Euro Window	3.514.671.013	3.514.671.013	3.514.671.013	3.514.671.013
Công ty CP dịch vụ và địa ốc TSG	4.963.718.780	4.963.718.780	4.963.718.780	4.963.718.780
Công ty cổ phần thương mại Hoàng Vương	4.727.745.000	4.727.745.000	4.727.745.000	4.727.745.000
tầng UDIC - Công ty TNHH MTV	67.174.585.301	67.174.585.301	40.644.436.048	40.644.436.048
Công ty TNHH kỹ nghệ Toàn Tâm	3.764.602.200	3.764.602.200	3.764.602.200	3.764.602.200
Công ty CP đầu tư XD Tân Hội	11.312.347.889	11.312.347.889	11.312.347.889	11.312.347.889
Công nợ các chi nhánh	4.200.099.338	4.200.099.338	4.200.099.338	4.200.099.338
Chi nhánh số 1	4.200.099.338	4.200.099.338	4.200.099.338	4.200.099.338
Các đối tượng khác	51.445.190.272	51.445.190.272	56.427.240.279	56.427.240.279
Cộng	169.624.584.971	169.624.584.971	143.348.740.725	143.348.740.725

16. Người mua trả tiền trước

31/12/2022

01/01/2021

VND

VND

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Trần Thị Mai

Dự án Eco green

24.754.198.091

25.354.465.990

Cộng**24.754.198.091****25.354.465.990****17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

	01/01/2022	Số phải nộp	Số đã nộp/Điều chỉnh nộp	31/12/2022
Phải nộp				
Thuế GTGT	-	-	-	-
Thuế TNDN	5.791.710	-	(138.027.255)	5.791.710
Thuế TNCN	29.277.801	116.563.750	125.004.450	20.837.101
Thuế môn bài	-	-	-	-
Tiền thuế đất	-	-	-	-
Thuế khác	-	-	-	-
Cộng	35.069.511	116.563.750	125.004.450	26.628.811
Phải thu				
Thuế TNDN	189.998.252	-	(138.027.255)	51.970.997
Thuế TNCN	5.934.445	-	-	5.934.445
Thuế khác	-	-	-	-
Cộng	195.932.697	-	(138.027.255)	57.905.442

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)*(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)***18. Chi phí phải trả**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	54.659.333.367	54.977.203.623
Trích trước chi phí lãi vay	53.573.669.828	53.891.540.084
Các khoản khác	1.085.663.539	1.085.663.539
Cộng	54.659.333.367	54.977.203.623

19. Phải trả khác

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn	67.141.289.545	92.841.488.720
Kinh phí công đoàn	14.311.221	133.941.039
Bảo hiểm xã hội	-	72.813.553
Bảo hiểm y tế	-	2.391.734
Bảo hiểm thất nghiệp	-	1.088.135
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	67.126.978.324	92.631.254.259
<i>Lợi nhuận phải trả cho các đối tác của dự án Hemisco và Văn Khê</i>	<i>9.031.159.363</i>	<i>9.031.159.363</i>
<i>+ Công ty TNHH Linh Đô</i>	<i>9.031.159.363</i>	<i>9.031.159.363</i>
<i>Tiền góp vốn dự án Hemisco của Cty CP đầu tư XD Xuân Mai</i>	<i>8.991.930.232</i>	<i>8.991.930.232</i>
<i>Tiền góp vốn dự án số 1 Giáp Nhị - TCT đầu tư PTHH đô thị UDIC</i>	<i>25.000.000.000</i>	<i>25.000.000.000</i>
<i>2% Kinh phí bảo trì tòa nhà Hemisco</i>	<i>8.619.698.342</i>	<i>4.754.950.814</i>
<i>Công ty TNHH Bất động sản và thương mại Bình Minh</i>	<i>11.266.001.706</i>	<i>40.521.226.816</i>
<i>Các đối tượng khác</i>	<i>4.218.188.681</i>	<i>4.331.987.034</i>
b. Dài hạn	775.018.000	685.518.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	775.018.000	685.518.000

20. Doanh thu chưa thực hiện

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn	471.160.078	423.162.194
- Doanh thu nhận trước	471.160.078	423.162.194
b. Dài hạn	698.526.681.583	667.166.325.603
- Doanh thu nhận trước	698.526.681.583	667.166.325.603
Cộng	698.997.841.661	667.589.487.797

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Địa chỉ: Tầng 4, Tòa nhà CT1 Khu đô thị Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2022
Cho kỳ hoạt động từ 01/01/2022 đến 31/12/2022

Mẫu số B09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo)

21. Vốn chủ sở hữu**21.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	1	4	7	8	9	
	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
A						
Số dư tại ngày 01/01/2021	72.260.820.000	7.450.146.354	(2.504.436.106)	23.659.295.480	(3.854.940.797)	97.010.884.931
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm						-
- Giảm vốn trong năm trước						-
- Lỗ trong năm trước					2.427.016.741	2.427.016.741
- Giảm khác						-
Số dư tại ngày 31/12/2021	72.260.820.000	7.450.146.354	(2.504.436.106)	23.659.295.480	(1.427.924.056)	99.437.901.672
- Tăng vốn trong kỳ này						-
- Lãi trong kỳ này						-
- Tăng khác						-
- Giảm vốn trong kỳ này						-
- Lỗ trong kỳ này					(5.298.650.376)	(5.298.650.376)
- Giảm khác						-
Số dư tại ngày 31/12/2022	72.260.820.000	7.450.146.354	(2.504.436.106)	23.659.295.480	(6.726.574.432)	94.139.251.296

Đơn vị tính: VND

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

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

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022	Từ 1/1/2021 đến 31/12/2021
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	72.260.820.000	72.260.820.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	72.260.820.000	72.260.820.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		

20.3 Cổ phiếu

	31/12/2022	01/01/2022
	Cổ phiếu	Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.226.082	7.226.082
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	7.226.082	7.226.082
- Cổ phiếu phổ thông	7.226.082	7.226.082
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại (cổ phiếu quỹ)	291.300	291.300
- Cổ phiếu phổ thông	291.300	291.300
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	6.934.782	6.934.782
- Cổ phiếu phổ thông	6.934.782	6.934.782
- Cổ phiếu ưu đãi (loại được phân loại và vốn chủ sở hữu)	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng/cổ phiếu		

20.4 Cổ tức

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm:	-	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông: chưa công bố	-	-
- Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	-	-
Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:	-	-

20.5 Các quỹ của doanh nghiệp

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/12/2022
Quỹ đầu tư phát triển	23.659.295.480	-	-	23.659.295.480
Cộng	23.659.295.480	-	-	23.659.295.480

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

21. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán**21.1 Ngoại tệ các loại**

	31/12/2022	01/01/2022
USD		

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**1. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
1.1. Doanh thu	1.706.077.393	1.678.572.767
Doanh thu hợp đồng xây dựng	1.706.077.393	1.678.572.767
Doanh thu cung cấp dịch vụ	-	-

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	-	146.157.513
Cộng	-	146.157.513

3. Giá vốn hàng bán

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	-	-
Giá vốn hợp đồng xây dựng	1.369.049.952	1.377.791.666
Cộng	1.369.049.952	1.377.791.666

4. Doanh thu hoạt động tài chính

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi vay	11.928.141	684.049
Lãi nộp tiền chậm của khách hàng	-	-
Cộng	11.928.141	684.049

5. Chi phí tài chính

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	4.487.022.528	-
Cộng	4.487.022.528	-

6. Thu nhập khác

	Quý 4/2022	Quý 4/2021
	VND	VND
Thu nhập khác	51.104	-
Cộng	51.104	-

7. Chi phí khác

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Chi phí khác		272
Cộng	-	272
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		
	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Các khoản chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên quản lý	784.695.600	300.546.900
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	-	-
Chi phí khấu hao TSCĐ	40.815.990	40.815.990
Thuế, phí và lệ phí		22.359.087
Chi phí dịch vụ mua ngoài	86.906.908	14.943.988
Chi phí bằng tiền khác	104.132.223	8.414.474
Cộng	1.016.550.721	387.080.439
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	VND	VND
Chi phí nhân công	-	-
Khấu hao tài sản cố định		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	2.416.436.403
Chi phí B phụ		
Chi phí khác bằng tiền		
Cộng	-	2.416.436.403
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.718.056.638	1.533.099.303
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	6.872.623.201	1.764.872.377
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.154.566.563)	(231.773.074)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	-	-
<i>Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hoạt động khác của các quý trước</i>	-	
<i>Thuế TNDN của hoạt động SXKD khác quý này</i>		
<i>Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh BĐS quý này</i>		
11. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		
	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

12. Lãi /(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	(5.154.566.563)	(231.773.074)
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(5.154.566.563)	(231.773.074)
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	6.934.782	6.934.782
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(743)	(33)

13. Công cụ tài chính**Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số V.12 trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ, lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc kỳ hoạt động như sau:

Công nợ tài chính

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Các khoản vay	527.938.783.170	527.938.783.170
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	15.819.924.497	3.040.001.260
Nợ thuần	512.118.858.673	524.898.781.910
Vốn chủ sở hữu	94.139.251.296	99.437.901.672
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	544%	528%

Các chính sách kế toán chủ yếu

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính, công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số V.

Các loại công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ 31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.819.924.497	3.040.001.260
Phải thu khách hàng và phải thu khác	43.936.234.133	59.758.540.097
Các khoản đầu tư tài chính	1.540.000.000	1.540.000.000
Tổng cộng	61.296.158.630	64.338.541.357

Công nợ tài chính

Các khoản vay	527.938.783.170	527.938.783.170
Phải trả người bán và phải trả khác	237.540.892.516	236.875.747.445
Chi phí phải trả	54.659.333.367	54.977.203.623

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Tổng cộng**820.139.009.053** **819.791.734.238**

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng cho giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về tỷ giá hối đoái, lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro tỷ giá

Công ty thực hiện một số các giao dịch có gốc ngoại tệ, theo đó, Công ty sẽ chịu rủi ro khi có biến động về tỷ giá.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công cụ nợ bằng tiền có gốc ngoại tệ tại thời điểm cuối năm như sau:

	Nguồn vốn		Tài sản	
	31/12/2022	01/01/2022	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	0	0

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các chủ sở hữu cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Bảng dưới đây được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Bảng dưới đây trình bày dòng tiền của các khoản gốc và tiền lãi. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	236.765.874.516	775.018.000	237.540.892.516
Chi phí phải trả	54.659.333.367		54.659.333.367
Các khoản vay	527.883.133.170	55.650.000	527.938.783.170
01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	236.875.747.445	-	236.875.747.445
Chi phí phải trả	54.977.203.623		54.977.203.623
Các khoản vay	527.883.133.170	55.650.000	527.938.783.170

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP QUÝ 4 VÀ NĂM 2022 (tiếp theo)

(Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo)

Bảng sau đây trình bày chi tiết mức đáo hạn cho tài sản tài chính phi phái sinh. Bảng được lập trên cơ sở mức đáo hạn theo hợp đồng chưa chiết khấu của tài sản tài chính gồm lãi từ các tài sản đó (nếu có). Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

31/12/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.819.924.497	-	15.819.924.497
Phải thu khách hàng và phải thu khác	43.936.234.133		43.936.234.133
Các khoản đầu tư tài chính		1.540.000.000	1.540.000.000
01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.040.001.260	-	3.040.001.260
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.758.540.097		59.758.540.097
Các khoản đầu tư tài chính		1.540.000.000	1.540.000.000

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

13. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng

	Từ 01/01/2022 đến 31/12/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 VND
--	----------------------------------------	----------------------------------------

Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường
- Tiền thu từ phát hành trái phiếu thường

Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

- Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường

- 1.497.156.553

VIII Những thông tin khác

1. Giải trình nguyên nhân chênh lệch lợi nhuận quý 4/2022 so với quý 4/2021

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 4/2022 giảm so với lợi nhuận quý 4/2021. Nguyên nhân giảm như sau: Do quý 4/2022 đơn vị đã hạch toán ghi nhận toàn bộ tiền lãi chậm trả trên nợ gốc phải trả của quỹ Kinh phí bảo trì dự án nhà chung cư cao tầng Hemisco - Phường Phúc La - Hà Đông - Hà Nội phải trả cho Ban quản trị tòa nhà Hemisco đã làm lợi nhuận đơn vị bị giảm.

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2023

CÔNG TY CP SÔNG ĐÀ 1.01

Giám đốc

Kế toán trưởng



Ngô Thị Ánh Nam

