Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
DN: c=VN, l=HÀ NỘI, cn=CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01, 0.9.2342.19200300.100.1.1=MST:0101426757, email=PHANMEMVINACA@GMAIL.COM
Date: 2023.01.30 08:32:54 +07'00'

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 VND	01/01/2022 VND
Tiền mặt	**4.246.935**	**204.122.450**
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	**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*	
Các khoản tương đương tiền (*)	-	
Ngân hàng TMCP Đại chúng HO (tiền gửi kỳ hạn 1 tháng)		
Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO		
Cộng	**15.744.649.742**	**2.963.726.505**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4-2022 *(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

Đơn vị tính : VND

		31/12/2022			01/01/2022		
		Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
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 nắm giữ	Hoạt động chính
Tổng Công ty Sông Đà	Tòa nhà Sông Đà, đường Phạm Hùng, Mỹ Đình, Mễ Trì, Hà Nội			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

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

3. Phải thu khách hàng

	31/12/2022 VND	01/01/2021 VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	**11.301.663.328**	**11.890.843.098**
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	7.432.694.450	8.021.874.220
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	**11.301.663.328**	**11.890.843.098**

b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan

	31/12/2022 VND	01/01/2019 VND
Cộng	-	-

4. Trả trước cho người bán

	31/12/2022 VND	01/01/2021 VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	**81.014.654.620**	**80.240.250.332**
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 Đai 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 TNHH thương mại Hữu Nghị	1.957.001.643	1.957.001.643
Phan Nguyên Hồng	5.484.108.000	5.424.108.000
Các đối tượng khác	15.144.600.415	15.701.788.127
Cộng	**81.014.654.620**	**80.240.250.332**

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

6. 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**

7. 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	162.442.664	-	101.568.840	-
Vũ Thị Thúy	31.295.961.084	-	46.739.961.102	-
Các đối tượng khác	266.081.936	223.842.036	266.081.936	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*	-
Cầm cố ký quỹ, ký cược	60.000.000		60.000.000	

8. 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**	**-**

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

9. Hàng tồn kho

Đơn vị tính: VND

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	146.170.240	-	156.218.150	-
Công cụ dụng cụ		-	11.440.000	-
Chi phí SXKD dở dang	1.388.442.703.726	-	1.360.644.893.468	-
Cộng	**1.388.588.873.966**	**-**	**1.360.812.551.618**	**-**

10. Tài sản dở dang dài dạn

10.1 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**

10.2 Đầu tư xây dựng cơ bản dở dang dài hạn

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Dự án khu du lịch Đại Lải	482.011.472	482.011.472
Cộng	**482.011.472**	**482.011.472**

11. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2021	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**	**-**	**-**	**22.786.480.845**
- Nhà	22.786.480.845	-	-	22.786.480.845
Giá trị hao mòn lũy kế	**4.015.507.237**	**529.918.164**	**-**	**4.545.425.401**
- Nhà	4.015.507.237	529.918.164	-	4.545.425.401
Giá trị còn lại	**18.770.973.608**	**-**	**529.918.164**	**18.241.055.444**
- Nhà	18.770.973.608	-	529.918.164	18.241.055.444

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4-2022 *(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)

12. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư ngày 01/01/2022	**8.163.198.035**	**757.526.767**	**76.190.476**	**666.407.362**	**9.663.322.640**
Tăng khác			-		-
Giảm khác			-	-	-
Số dư ngày 31/12/2022	**8.163.198.035**	**757.526.767**	**76.190.476**	**666.407.362**	**9.663.322.640**
Giá trị hao mòn luỹ kế					
Số dư ngày 01/01/2022	**1.673.455.592**	**757.526.767**	**76.190.476**	**666.407.362**	**3.173.580.197**
Khấu hao trong kỳ	163.263.960	-	-	-	**163.263.960**
Tăng khác			-		-
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	-
Giảm khác					-
Số dư ngày 31/12/2022	**1.836.719.552**	**757.526.767**	**76.190.476**	**666.407.362**	**3.336.844.157**
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2022	**6.653.006.403**				**6.653.006.403**
Tại ngày 31/12/2022	**6.326.478.483**	-	-	-	**6.326.478.483**

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

13. 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 luỹ 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	-	-

14. Chi phí trả trước

		31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a.	**Chi phí trả trước ngắn hạn**	-	-
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	**24.417.938.290**	**24.417.938.290**

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4-2022 *(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)

14 Vay và nợ thuê tài chính

	31/12/2022		Trong năm		01/01/2022	
	VND		VND		VND	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
a) Ngắn hạn	***511.205.133.115***	***511.205.133.115***			***511.205.133.115***	***511.205.133.115***
Vay ngắn hạn	***230.000.000***	***230.000.000***			***230.000.000***	***230.000.000***
Bà Nguyễn Thị Mai	230.000.000	230.000.000			230.000.000	230.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	***510.975.133.115***	***510.975.133.115***			***510.975.133.115***	***510.975.133.115***
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)	478.001.583.618	478.001.583.618			478.001.583.618	478.001.583.618
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)	32.973.549.497	32.973.549.497			32.973.549.497	32.973.549.497
b) Vay dài hạn	-	-				
Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (1)						
Ngân hàng TMCP Tiên Phong (2)						
Cộng	**511.205.133.115**	**511.205.133.115**	**-**	**-**	**511.205.133.115**	**511.205.133.115**

Ghi chú:

(1) Hợp đồng vay dự án số 468/2014/Songda1.01/HĐTD/PVB-40 tháng 8/2014, hạn mức tín dụng là 600 tỷ đồng, lãi suất cho vay = lãi suất tham chiếu + lãi suất biên tại thời điểm giải ngân, thời hạn rút vốn tối đa 31/7/2017, mục đích vay phục vụ Dự án tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor, tài sản đảm bảo gồm: Quyền sử dụng đất của dự án Vinafor (Do Tổng Công ty Lâm nghiệp làm chủ); tài sản hình thành trong tương lai trên đất là tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor; nguồn thu từ dự án của Vinafor; 04 sàn thương mại tòa nhà CT1 Văn Khê; và toàn bộ các nguồn thu, tài sản hợp pháp của Công ty.

(2) Hợp đồng vay số 75-04.16/HĐTD/TPBANK/TTKD.HO ngày 14/05/2016, thời hạn vay 4 năm, lãi suất 10,5%/năm; mục đích vay để bổ sung vốn thực hiện dự án "Tổ hợp thương mại, văn phòng và nhà ở ECO GREEEN TOWER tại số 1 Giáp Nhị, phường Thịnh Liệt, quận Hoàng Mai, Hà Nội".

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm 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	**169.470.011.215**	**169.470.011.215**	**143.194.166.969**	**143.194.166.969**
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 Windown	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 CP đầu tư XD Tân Hội	11.312.347.889	11.312.347.889	11.312.347.889	11.312.347.889
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 địa ốc Phú Tài	1.124.370.938	1.124.370.938	1.124.370.938	1.124.370.938
Cty CP Wilson Hoà Bình	818.915.387	818.915.387	818.915.387	818.915.387
Công ty CP Fire Ecoland	2.479.761.069	2.479.761.069	2.479.761.069	2.479.761.069
Công nợ các chi nhánh	4.200.099.338	4.200.099.338	4.200.099.338	4.200.099.338
Cty CP Sông Đà 1.01 - CN 1	*4.200.099.338*	*4.200.099.338*	*4.200.099.338*	*4.200.099.338*
Các đối tượng khác	51.595.314.122	51.595.314.122	51.849.619.129	51.849.619.129
Các khoản phải trả người bán dài hạn				
Cộng	**169.470.011.215**	**169.470.011.215**	**143.194.166.969**	**143.194.166.969**

16. Người mua trả tiền trước

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Các đối tượng khác	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

Phải nộp	01/01/2022	Số phải nộp	Số đã nộp/ điều chỉnh	31/12/2022
Phải nộp				
Thuế TNDN	5.791.710			5.791.710
Thuế TNCN	11.045.700	116.563.750	125.004.450	2.605.000
Thuế môn bài	-			-
Tiền thuế đất	-			-

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

Thuế khác	-			-
Cộng	**16.837.410**	**116.563.750**	**125.004.450**	**8.396.710**
Phải thu				
Thuế TNDN	187.417.912	-	(138.027.255)	49.390.657
Thuế TNCN				-
Cộng	**187.417.912**	**-**	**(138.027.255)**	**49.390.657**

18. Chi phí phải trả

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Ngắn hạn	***53.573.669.828***	***53.891.540.084***
Trích trước chi phí lãi vay	53.573.669.828	53.891.540.084
Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm		
Chi phí phải trả hoàn thiện công trình Hemisco và công trình CT1 Văn Khê		
Cộng	**53.573.669.828**	**53.891.540.084**

19. Phải trả khác

		31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
a.	***Ngắn hạn***	**67.075.971.797**	**92.776.170.972**
	Kinh phí công đoàn	14.311.221	133.941.039
	Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	67.061.660.576	92.565.936.511
	Lợi nhuận phải trả cho các đối tác của dự án Hemisco và Văn Khê	*10.677.957.671*	*10.789.537.024*
	+ Công ty TNHH Linh Đô	*9.031.159.363*	*9.031.159.363*
	Tiền góp vốn dự án Hemisco của Cty CP đầu tư XD Xuân Mai	*8.991.930.232*	*8.991.930.232*
	Tiền góp vốn dự án số 1 Giáp Nhị - TCT đầu tư PTHT đô thị UDIC	*25.000.000.000*	*25.000.000.000*
	2% Kinh phí bảo trì tòa nhà Hemisco	*8.619.698.342*	*4.754.950.814*
	Công ty TNHH bất động sản Bình Minh	*11.266.001.706*	*40.521.226.816*
	Công nợ phải trả khác	*2.506.072.625*	*2.508.291.625*
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 VND	01/01/2022 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**

Mẫu số B09a -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 4-2022 *(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

Đơn vị tính: VND

21.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	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	1	4	7		8	9
Số dư tại ngày 01/01/2021	**72.260.820.000**	**7.450.146.354**	**(2.504.436.106)**	**23.659.295.480**	**(989.581.909)**	**99.876.243.819**
- Tăng vốn trong năm trước						-
- Lãi trong năm						-
- Lợi nhuận của CN chuyển sang						-
- Lỗ trong năm trước					2.448.275.541	**2.448.275.541**
- 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**	**1.458.693.632**	**102.324.519.360**
- Tăng vốn trong kỳ này						-
- Lãi trong kỳ này					(5.295.650.376)	**(5.295.650.376)**
- Tăng khác						-
- Giảm vốn trong kỳ này						-
- Lỗ trong kỳ này						-
- 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**	**(3.836.956.744)**	**97.028.868.984**

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm 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 VND	Từ 01/01/2021 đến 31/12/2021 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 Cổ phiếu	01/01/2022 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

20.5. Các quỹ của doanh nghiệp

Đơn vị tính: VND

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	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**

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

1.1. Doanh thu

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021
	1.706.077.393	**1.678.572.767**
Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.706.077.393	1.678.572.767
Doanh thu của hợp đồng xây dựng		

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

1.2. Doanh thu với các bên liên quan

2. Các khoản giảm trừ doanh thu

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Giảm giá hàng bán hoạt động dịch vụ	-	146.157.513
Cộng	**-**	**146.157.513**

3. Giá vốn hàng bán

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

4. Doanh thu hoạt động tài chính

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

6. Thu nhập khác

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

7. Chi phí khác

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Giá trị còn lại của tài sản mang đi thanh lý	-	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

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

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	-	4.100.287
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**	**368.821.639**

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

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu	202.000.000	
Chi phí nhân công		
Khấu hao tài sản cố định		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.468.923.387	2.416.436.403
Chi phý B phụ	24.118.317.503	
Chi phí khác bằng tiền		
Cộng	**26.789.240.890**	**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	1.746.613.577
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(5.154.566.563)	(213.514.274)
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		-
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN hoạt động khác của các quý trước		
Thuế TNDN của hoạt động SXKD khác quý này		
Thuế TNDN của hoạt động kinh doanh BĐS quý này		

11 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

	Quý 4/2022 VND	Quý 4/2021 VND
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% tiền người mua trả trước từ việc mua căn hộ tại Dự án Eco Green Giáp Nhị	394.563.103	
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 1% tiền người mua trả trước từ việc mua căn hộ tại Dự án Đại Từ Hoàng Mai		
	394.563.103	**-**

12 Lãi /(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

Lãi cơ bản trên cổ phiếu không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng này mà được trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 theo hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 - Lãi cơ bản trên cổ phiếu.

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	511.205.133.115	511.205.133.115
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	15.744.649.742	2.963.726.505
Nợ thuần	495.460.483.373	508.241.406.610
Vốn chủ sở hữu	97.028.868.984	102.324.519.360
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	511%	497%

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	15.744.649.742	2.963.726.505
Phải thu khách hàng và phải thu khác	43.891.161.132	59.713.467.096
Các khoản đầu tư tài chính	1.540.000.000	1.540.000.000
Tổng cộng	**61.175.810.874**	**64.217.193.601**
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	511.205.133.115	511.205.133.115
Phải trả người bán và phải trả khác	236.545.983.012	235.970.337.941
Chi phí phải trả	53.573.669.828	53.891.540.084
Tổng cộng	**801.324.785.955**	**801.067.011.140**

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.

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

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 VND	01/01/2022 VND	31/12/2022 VND	01/01/2022 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	236.545.983.012		236.545.983.012
Chi phí phải trả	53.573.669.828		53.573.669.828
Các khoản vay	511.205.133.115	-	511.205.133.115

01/01/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	235.970.337.941		235.970.337.941
Chi phí phải trả	53.891.540.084		53.891.540.084
Các khoản vay	511.205.133.115	-	511.205.133.115

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	15.744.649.742	-	15.744.649.742
Phải thu khách hàng và phải thu khác	43.891.161.132		43.891.161.132

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG 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 năm kèm theo)

Phải thu khách hàng và phải thu khác	43.891.161.132		43.891.161.132
Các khoản đầu tư tài chính		1.540.000.000	1.540.000.000

01/01/2021	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.963.726.505	-	2.963.726.505
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.713.467.096		59.713.467.096
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

1 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 khế ước thông thường		
Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ		
- Tiền trả nợ gốc vay theo khế ước thông thường	-	1.497.156.553
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu thường		
- Tiền trả nợ gốc trái phiếu chuyển đổi		
- Tiền trả nợ gốc cổ phiếu ưu đãi phân loại là nợ phải trả		
- Tiền chi trả cho giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ và Repo chứng khoán		
- Tiền trả nợ vay dưới hình thức khác		

VIII Những thông tin khác

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

Lợi nhuân 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

Kế toán trưởng	CÔNG TY CP SÔNG ĐÀ 1.01 Giám đốc
Ngô Thị Ánh Nam	Tạ Văn Trung