



CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, Hà Đông, Hà Nội

Tel: 0422253501 Fax: 0422253504

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG
KHỐI VĂN PHÒNG CÔNG TY
QUÝ 3 NĂM 2022**

Hà nội, 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Tầng 4 tòa nhà CT1 khu đô thị Văn Khê - P.La Khê - Q.Hà Đông - TP.Hà Nội

Tel: 04.22253501

Fax: 04.22253504

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	02-03
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	04
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	05
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	06-29

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 30 tháng 09 năm 2022

Đơn vị tính: Đồng

CHỈ TIÊU	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
1	2	3		4
A. Tài sản ngắn hạn (100 = 110+120+130+140+150)	100		1.542.111.186.016	1.542.692.616.651
<i>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</i>	110		2.916.431.461	2.963.726.505
1. Tiền	111	V.1	2.916.431.461	2.963.726.505
2. Các khoản tương đương tiền	112		0	0
<i>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</i>	120	V.2	0	0
1. Chứng khoán kinh doanh	121		0	
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	122			
<i>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</i>	130		140.951.782.980	141.295.178.900
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131		11.651.451.489	11.890.843.098
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		80.335.243.046	80.240.250.332
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		3.547.204.258	3.545.204.258
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			0
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		1.570.930.000	1.570.930.000
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.3	47.621.626.973	47.822.623.998
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	137		-3.774.672.786	-3.774.672.786
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139			
<i>IV. Hàng tồn kho</i>	140		1.363.178.730.938	1.360.812.551.618
1. Hàng tồn kho	141	V.4	1.363.178.730.938	1.360.812.551.618
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<i>V. Tài sản ngắn hạn khác</i>	150		35.064.240.637	37.621.159.628
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		0	
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		35.013.205.157	37.433.741.716
3. Thuế và các khoản phải thu nhà nước	153		51.035.480	187.417.912
5. Tài sản ngắn hạn khác	155			
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+230+240+250+260)	200		56.732.662.540	56.719.958.775
<i>I. Các khoản phải thu dài hạn</i>	210		0	0
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	V.6		
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.7	0	
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
<i>II. Tài sản cố định</i>	220		6.367.294.473	6.489.742.443
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.8	6.367.294.473	6.489.742.443
- Nguyên giá	222		9.663.322.640	9.663.322.640
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		-3.296.028.167	-3.173.580.197
3. Tài sản cố định vô hình	227	8	0	0
- Nguyên giá	228		50.000.000	50.000.000
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		-50.000.000	-50.000.000
<i>III. Bất động sản đầu tư</i>	230		18.373.534.985	18.770.973.608
- Nguyên giá	231		22.786.480.845	22.786.480.845
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		-4.412.945.860	-4.015.507.237
<i>IV. Tài sản dở dang dài hạn</i>	240		716.984.063	716.984.063
1. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn	241		234.972.591	234.972.591
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	V.11	482.011.472	482.011.472
<i>V. Đầu tư tài chính dài hạn</i>	250		1.540.000.000	1.540.000.000

1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252			
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	V.13	1.540.000.000	1.540.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn (*)	254			
VI. Tài sản dài hạn khác	260		29.734.849.019	29.202.258.661
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.14	24.417.938.290	24.417.938.290
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		5.316.910.729	4.784.320.371
4. Tài sản dài hạn khác	263			
Tổng công tài sản (270 = 100 + 200)	270		1.598.843.848.556	1.599.412.575.426
NGUỒN VỐN	Mã số			
A. Nợ phải trả (300 = 310 + 330)	300		1.496.660.413.009	1.497.088.056.066
I. Nợ ngắn hạn	310		797.433.713.426	829.236.212.463
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.15	143.141.909.425	143.194.166.969
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312		24.767.398.091	25.354.465.990
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.16	5.791.710	16.837.410
4. Phải trả người lao động	314		195.969.279	206.100.130
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.17	53.745.491.588	53.891.540.084
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		465.025.695	423.162.194
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.18	61.738.358.924	92.776.170.972
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320		511.205.133.115	511.205.133.115
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321			0
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		2.168.635.599	2.168.635.599
II. Nợ dài hạn	330		699.226.699.583	667.851.843.603
1. Phải trả người bán dài hạn	331			
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332			
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		698.526.681.583	667.166.325.603
7. Phải trả dài hạn khác	337		700.018.000	685.518.000
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	V.21	0	
B. Nguồn vốn chủ sở hữu (400 = 410 + 430)	400		102.183.435.547	102.324.519.360
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.22	102.183.435.547	102.324.519.360
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		72.260.820.000	72.260.820.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		72.260.820.000	72.260.820.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b			
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		7.450.146.354	7.450.146.354
5. Cổ phiếu quỹ	415		-2.504.436.106	-2.504.436.106
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		23.659.295.480	23.659.295.480
9. Quỹ dự hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419			
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420			
11. Lợi nhuận chưa phân phối	421		1.317.609.819	1.458.693.632
- LNST chưa phân phối lũy kế đến kỳ trước	421a		1.458.693.632	-989.581.909
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		-141.083.813	2.448.275.541
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		0	
1. Nguồn kinh phí	431			
2. Nguồn kinh phí hình thành TSCĐ	432			
Tổng cộng Nguồn vốn (440 = 300 + 400)	440		1.598.843.848.556	1.599.412.575.426

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ngô Thị Ánh Nam

Lập ngày 18 tháng 10 năm 2022



Tạ Văn Trung

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH - QUÝ

Đơn vị tính: Đồng

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.25	1.844.856.392	40.550.082.053	5.089.565.950	44.000.933.685
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02			68.577.079		68.577.079
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-03)	10	VI.26	1.844.856.392	40.481.504.974	5.089.565.950	43.932.356.606
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.27	1.602.050.800	36.965.335.774	4.212.039.354	39.702.794.350
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		242.805.592	3.516.169.200	877.526.596	4.229.562.256
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.28	655.136	666.717	2.065.305	1.576.955
7. Chi phí tài chính	22	VI.29		0		0
- Trong đó: Lãi vay phải trả	23			0		0
8. Chi phí bán hàng	24					
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		342.737.537	403.736.933	1.020.906.116	1.061.544.049
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		-99.276.809	3.113.098.984	-141.314.215	3.169.595.162
11. Thu nhập khác	31		1		230.402	704
12. Chi phí khác	32					
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		1		230.402	704
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		-99.276.808	3.113.098.984	-141.083.813	3.169.595.866
15. Thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.30		634.801.960		646.101.337
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	VI.30				
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN (60=50-51-52)	60		-99.276.808	2.478.297.024	-141.083.813	2.523.494.529
18. Phân chia lợi nhuận cho liên doanh						
19. Lợi nhuận sau phân chia						

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ngô Thị Ánh Nam

Lập ngày 18 tháng 10 năm 2022



DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - PPTT - QUÝ

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (Năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		5.869.113.336	9.403.564.284
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	02		-2.967.588.564	-5.300.172.240
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		-1.768.775.024	-1.943.506.632
4. Tiền chi trả lãi vay	04		-85.910.880	-200.234.133
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		0	-330.072.579
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		304.540.275	2.910.926.880
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		-1.400.739.492	-2.087.468.499
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		-49.360.349	2.453.037.081
II. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21	6,7,8,11	0	0
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn	22		0	0
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		0	0
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		0	0
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		0	0
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		0	0
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		2.065.305	1.576.955
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.065.305	1.576.955
III. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31	21	0	0
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu	32	21	0	0
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		0	0
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		0	-1.497.156.553
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		0	0
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	21	0	0
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		0	-1.497.156.553
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (20+30+40)	50		-47.295.044	957.457.483
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		2.963.726.505	1.503.994.541
ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	29	2.916.431.461	2.461.452.024

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Ngô Thị Ánh Nam



Tạ Văn Trung

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU NĂM 2022
KHÔI VĂN PHÒNG CÔNG TY

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

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty Cổ phần, hạch toán độc lập, hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0101426757 ngày 24/11/2003 và Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101426757 thay đổi lần thứ 12 ngày 28/08/2015 thì Vốn Điều lệ của Công ty là **72.260.820.000 đồng** (Bảy mươi hai tỷ, hai trăm sáu mươi triệu, tám trăm hai mươi nghìn đồng).

Công ty đã niêm yết tại Sở Giao dịch chứng khoán Hà Nội, mã chứng khoán: SJC

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng (Mười nghìn đồng)/Cổ phiếu.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực xây lắp, và kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Khai thác, xử lý và cung cấp nước, thoát nước và xử lý nước thải, thu gom rác thải không độc hại;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí và các sản phẩm liên quan;
- Sản xuất khí đốt, phân phối nhiên liệu khí bằng đường ống;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường sắt và đường bộ;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Dịch vụ hệ thống bảo đảm an toàn, dịch vụ hỗ trợ tổng hợp (không bao gồm tư vấn luật);
- Lắp đặt hệ thống điện, tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất: dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sản giao dịch bất động sản; Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo, đấu giá bất động sản;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh (trừ mặt hàng Nhà nước cấm);
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Hoạt động chuyên môn, khoa học và công nghệ khác chưa được phân vào đâu;
- Dịch vụ hỗ trợ liên quan đến quảng bá và tổ chức tua du lịch;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Hoạt động tư vấn quản lý; Sản xuất, truyền tải và phân phối điện;
- Khai thác gỗ; Khai thác lâm sản khác trừ gỗ; Thu nhặt sản phẩm từ rừng không phải gỗ và lâm sản khác;
- Sản xuất gỗ dán, gỗ lạng, ván ép và ván mỏng khác; Sản xuất đồ gỗ xây dựng; Sản xuất bao bì bằng gỗ;
- Sản xuất sản phẩm khác từ gỗ; sản xuất sản phẩm từ tre, nứa, rom, rạ và vật liệu tẻ bện;

- Bán buôn nông, lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ, tre, nứa) và động vật sống (trừ loại cầm).

Trụ sở Công ty tại: Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê - Khu đô thị Văn Khê - P. La Khê - Q. Hà Đông - Hà Nội

Tel: 04 222.53501

Fax: 04 222.53504

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng. Riêng với hoạt động kinh doanh bất động sản, chu kỳ kinh doanh của Công ty trên 12 tháng.

II. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch, bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm. Báo cáo tài chính tổng hợp giữa niên độ được Công ty lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01/01/2015 đến 30/9/2015.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, 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.

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

IV. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

1. Các loại tỷ giá hối đoái áp dụng trong kế toán

- Ngân hàng thương mại mà Công ty lựa chọn tỷ giá để áp dụng trong kế toán là Ngân hàng Vietcombank

2. Nguyên tắc ghi nhận các khoản tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn và tiền đang chuyển, được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 88/2015/QH13 ngày 20/11/2015 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2017.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo, phù hợp với quy định của Chuẩn mực kế toán Việt nam số 24 – Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

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

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo giá gốc trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3. Nguyên tắc kế toán nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu bao gồm các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Nợ phải thu không ghi cao hơn giá trị phải thu hồi.

Phải thu khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại, phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán.

Phải thu khác gồm các khoản phải thu không có tính chất thương mại, không liên quan đến các giao dịch mua - bán.

Các khoản nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn của các khoản phải thu và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của doanh nghiệp.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi, căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự. Tại ngày 30/06/2017, Công ty không thực hiện trích lập bổ sung dự phòng phải thu khó đòi.

4. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Phương pháp hạch toán hàng tồn kho : Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

5. Nguyên tắc kế toán và khấu hao TSCĐ

6.1 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp, Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định, Thông tư số 147/2016/TT-BTC ngày 13/10/2016 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT - BTC và Thông tư số

28/2017/TT-BTC ngày 12/04/2017 về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 45/2013/TT – BTC và Thông tư số 147/2016/TT-BTC của Bộ Tài chính.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu TSCĐ hữu hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản khi các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai. Các chi phí phát sinh không thoả mãn được điều kiện trên được Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định hữu hình. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
- Nhà cửa vật kiến trúc	50
- Máy móc, thiết bị	3-7
- Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	7
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	3-5

6.2 Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm phần mềm máy vi tính quản lý bất động sản.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 04 - Tài sản cố định vô hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp và Thông tư 45/2013/TT - BTC ngày 25 tháng 04 năm 2013 hướng dẫn Chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình. TSCĐ vô hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<i>Loại tài sản cố định</i>	<i>Thời gian khấu hao <năm></i>
- Phần mềm quản lý bất động sản	5

6. Nguyên tắc ghi nhận và phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty bao gồm giá trị tài sản từ tầng 1 đến tầng 3 tòa nhà CT1 Văn Khê, KĐT Văn Khê, La Khê, Hà Đông do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. Bất động sản đầu tư cho thuê được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 43 năm.

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty là: Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng Láng Hạ, dự án khu du lịch Đại Lải được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có

liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

8. Nguyên tắc ghi nhận và phân bổ các khoản chi phí trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn 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. Chi phí trả trước bao gồm giá trị của công cụ dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ không quá 3 năm.

Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo các quy định kế toán hiện hành.

9. Nguyên tắc kế toán các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, phải trả nội bộ, phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc:

- Phải trả người bán gồm 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 người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết).
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

10. Nguyên tắc ghi nhận vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

11. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí đi vay

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trọng năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán “Chi phí đi vay”. Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

12. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản trích trước chi phí lãi vay và khoản trích trước chi phí xây dựng tòa nhà CT1 Văn Khê, thực tế chưa chi nhưng được ước tính để ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo. Cơ sở xác định của các khoản chi phí trích trước lãi vay là gốc vay, thời gian vay và lãi suất, đối với chi phí xây dựng tòa nhà CT1 Văn Khê được trích trước theo giá trị hợp đồng đã ký kết.

13. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện của Công ty là giá trị khoản tiền khách hàng thuê bất động sản trả trước cho nhiều kỳ kế toán. Định kỳ, căn cứ vào giá trị hợp đồng cho thuê, Công ty ghi nhận doanh thu chưa thực hiện thành doanh thu thực hiện.

14. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu của Công ty được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu được mua lại do chính Công ty phát hành không nhằm mục đích để bán và được tái phát hành trở lại trong khoảng thời gian theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước.

Nguyên tắc phân phối lợi nhuận, cổ tức: trong kỳ Công ty không thực hiện phân phối cổ tức.

15. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu xây lắp, cung cấp dịch vụ cho thuê bất động sản và doanh thu từ lãi tiền gửi.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

+ Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng qui 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.

+ Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

+ Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.

+ Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Doanh thu cho thuê bất động sản

- Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động 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.

Hợp đồng xây dựng

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

+ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.

+ Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

+ Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

- Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

+ Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.

+ Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

+ Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

16. Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn dịch vụ được ghi nhận theo chi phí thực tế phát sinh để hoàn thành dịch vụ, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận theo chi phí phát sinh thực tế của từng công trình, phù hợp với tỷ lệ trong hợp đồng giao khoán, tương ứng với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

17. Nguyên tắc kế toán chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, chênh lệch tỷ giá...

18. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

Các nghĩa vụ về thuế

Thuế giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất không chịu thuế phí môi trường, thuế GTGT 5% đối với hoạt động dịch vụ cung cấp nước sạch, thuế GTGT 10% đối với dịch vụ công cộng, cho thuê nhà và các dịch vụ khác.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20% trên lợi nhuận chịu thuế.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế Thu nhập doanh nghiệp của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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)***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**

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	44.558.739	204.122.450
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	2.871.872.722	2.759.604.055
VND	2.871.872.722	2.759.604.055
<i>Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - CN Trần Đăng Ninh</i>	5.156.800	5.156.800
<i>Công ty Chứng khoán ngân hàng Việt Nam Thịnh Vượng</i>	65.300	702.882
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Thanh Xuân</i>	1.133.146	1.133.146
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội chi nhánh Tây Hà Nội</i>	1.252.522.358	977.236.539
<i>Ngân hàng TMCP Đại chúng- PGD Ngô Quyền</i>	1.000.000	1.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO</i>	1.611.995.118	1.774.374.688
Các khoản tương đương tiền (*)	-	
<i>Ngân hàng TMCP Đại chúng HO (tiền gửi kỳ hạn 1 tháng)</i>		
<i>Ngân hàng TMCP Tiên Phong HO</i>		
Cộng	2.916.431.461	2.963.726.505

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3-2022 (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

	30/09/2022			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 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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	30/09/2022	01/01/2021
	VND	VND
Phải thu khách hàng ngắn hạn	11.651.451.489	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	7.782.482.611	8.021.874.220
Phải thu khách hàng dài hạn	-	-
Cộng	11.651.451.489	11.890.843.098
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan	30/09/2022	01/01/2019
	VND	VND
Cộng	-	-
4. Trả trước cho người bán	30/09/2022	01/01/2021
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	80.335.243.046	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 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 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	15.736.780.841	15.701.788.127
Cộng	80.335.243.046	80.240.250.332

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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

	30/09/2022		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

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn khác	47.621.626.973	223.842.036	47.822.623.998	223.842.036
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y	71.571.815	-	101.568.840	-
Tạ Văn Trung	46.568.961.102	-	46.739.961.102	-
Các đối tượng khác	266.081.936	223.842.036	266.081.936	223.842.036
Tạm ứng	655.012.120	-	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	153.581.403	-	153.581.403	-
Cầm cố ký quỹ, ký cược	60.000.000	-	60.000.000	-

8. Nợ xấu

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022		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 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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

	30/09/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên vật liệu	156.218.150	-	156.218.150	-
Công cụ dụng cụ		-	11.440.000	-
Chi phí SXKD dở dang	1.363.022.512.788	-	1.360.644.893.468	-
Cộng	1.363.178.730.938	-	1.360.812.551.618	-

10. Tài sản dở dang dài hạn**10.1 Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn**

Đơn vị tính: VND

	30/09/2022		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

30/09/2022

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	30/09/2022
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	397.438.623	-	4.412.945.860
- Nhà	4.015.507.237	397.438.623	-	4.412.945.860
Giá trị còn lại	18.770.973.608	-	397.438.623	18.373.534.985
- Nhà	18.770.973.608	-	397.438.623	18.373.534.985

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3-2022 (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

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
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 30/09/2022	8.163.198.035	757.526.767	76.190.476	666.407.362	9.663.322.640
Giá trị hao mòn lũy 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	122.447.970	-	-	-	122.447.970
Tăng khác			-		-
Thanh lý, nhượng bán			-		-
Giảm khác					-
Số dư ngày 30/09/2022	1.795.903.562	757.526.767	76.190.476	666.407.362	3.296.028.167
Giá trị còn lại					
Tại ngày 01/01/2022	6.653.006.403				6.653.006.403
Tại ngày 30/09/2022	6.367.294.473	-	-	-	6.367.294.473

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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 30/09/2022	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 30/09/2022	50.000.000	50.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2022	-	-
Tại ngày 30/09/2022	-	-

14. Chi phí trả trước

	30/09/2022 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 3-2022 (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	30/09/2022		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
<i>Vay ngắn hạn</i>	<i>230.000.000</i>	<i>230.000.000</i>			<i>230.000.000</i>	<i>230.000.000</i>
Bà Nguyễn Thị Mai	230.000.000	230.000.000			230.000.000	230.000.000
<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>	<i>510.975.133.115</i>
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/HĐTĐ/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 sản 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/HĐTĐ/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 GREENEEN 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 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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

	30/09/2022		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	143.141.909.425	143.141.909.425	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 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	40.644.436.048	40.644.436.048	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	51.797.361.585	51.797.361.585	51.849.619.129	51.849.619.129
Các khoản phải trả người bán dài hạn				
Cộng	143.141.909.425	143.141.909.425	143.194.166.969	143.194.166.969

16. Người mua trả tiền trước

30/09/2022

01/01/2022

VND

VND

Người mua trả tiền trước ngắn hạn

Các đối tượng khác

24.767.398.091

25.354.465.990

Cộng**24.767.398.091****25.354.465.990****17. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

Đơn vị tính: VND

Phải nộp	01/01/2022		Số đã nộp/ điều chỉnh	30/09/2022
	Giá trị	Số phải nộp		
Phải nộp				
Thuế TNDN	5.791.710			5.791.710
Thuế TNCN	11.045.700	9.595.000	18.995.877	1.644.823
Thuế môn bài	-			-

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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)*

Tiền thuế đất	-	-	-	-
Thuế khác	-	-	-	-
Cộng	16.837.410	9.595.000	18.995.877	7.436.533
Phải thu				
Thuế TNDN	187.417.912	-	(138.027.255)	49.390.657
Thuế TNCN			1.644.823	1.644.823
Cộng	187.417.912	-	(136.382.432)	51.035.480

18. Chi phí phải trả

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Ngắn hạn	53.745.491.588	53.891.540.084
Trích trước chi phí lãi vay	53.745.491.588	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	53.745.491.588	53.891.540.084

19. Phải trả khác

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn	61.738.358.924	92.776.170.972
Kinh phí công đoàn	140.701.590	133.941.039
Phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	61.527.383.037	92.565.936.511
<i>Lợi nhuận phải trả cho các đối tác của dự án Hemisco và Văn Khê</i>	<i>10.677.957.671</i>	<i>10.789.537.024</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>4.132.675.814</i>	<i>4.754.950.814</i>
<i>Công ty TNHH bất động sản Bình Minh</i>	<i>10.211.831.445</i>	<i>40.521.226.816</i>
<i>Công nợ phải trả khác</i>	<i>2.512.987.875</i>	<i>2.508.291.625</i>
b. Dài hạn	700.018.000	685.518.000
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	700.018.000	685.518.000

20. Doanh thu chưa thực hiện

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
a. Ngắn hạn	465.025.695	423.162.194
- Doanh thu nhận trước	465.025.695	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	698.991.707.278	667.589.487.797

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH QUÝ 3-2022 (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	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)	(989.581.909)	76.216.948.339
- 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)	1.458.693.632	78.665.223.880
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Lãi trong kỳ này	-	-	-	(141.083.813)	(141.083.813)
- Tăng khác	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Lỗ trong kỳ này	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 30/09/2022	72.260.820.000	7.450.146.354	(2.504.436.106)	1.317.609.819	78.524.140.067

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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 30/09/2022	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021
	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

	30/09/2022	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		

20.5. Các quỹ của doanh nghiệp

Khoản mục	01/01/2022	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				30/09/2022
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**

	30/09/2022	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 3/2022	Quý 3/2021
	VND	
	1.844.856.392	40.550.082.053

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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)*

Doanh thu cung cấp dịch vụ	1.844.856.392	1.691.173.500
Doanh thu của hợp đồng xây dựng		38.858.908.553
1.2. Doanh thu với các bên liên quan		
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Giảm giá hàng bán hoạt động dịch vụ	-	68.577.079
Cộng	-	68.577.079
3. Giá vốn hàng bán	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Giá vốn cung cấp dịch vụ	1.602.050.800	1.336.933.905
Giá vốn hợp đồng xây dựng		35.628.401.869
Cộng	1.602.050.800	36.965.335.774
4. Doanh thu hoạt động tài chính	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi vay	655.136	666.717
Lãi nộp tiền chậm của khách hàng	-	
Cộng	655.136	666.717
5. Chi phí tài chính	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Chi phí lãi vay	-	-
Cộng	-	-
6. Thu nhập khác	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Thu nhập hoạt động khác	1	-
Cộng	1	-
7. Chi phí khác	0	-
	Quý 3/2022	Quý 3/2021
	VND	VND
Giá trị còn lại của tài sản mang đi thanh lý	-	
Cộng	-	-
8. Chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp		

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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)*

	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Các khoản chi phí bán hàng, quản lý doanh nghiệp phát sinh trong kỳ		
Chi phí nhân viên quản lý	217.170.900	322.569.900
Chi phí vật liệu quản lý	-	-
Chi phí đồ dùng văn phòng	16.636.364	30.909.090
Chi phí khấu hao TSCĐ	40.815.990	40.815.990
Thuế, phí và lệ phí	-	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.464.300	9.225.803
Chi phí bằng tiền khác	62.649.983	216.150
Cộng	342.737.537	403.736.933
9. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố		
	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Chi phí nguyên vật liệu		
Chi phí nhân công		
Khấu hao tài sản cố định		
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.914.475.128	1.715.813.015
Chi phí B phụ		33.721.638.869
Chi phí khác bằng tiền		
Cộng	2.914.475.128	35.437.451.884
10. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
	Quý 3/2022 VND	Quý 3/2021 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	1.845.511.529	40.482.171.691
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	1.944.788.337	37.369.072.707
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(99.276.808)	3.113.098.984
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>		634.801.960
<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 3/2022 VND	Quý 3/2021 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 Vinafor Hà Đông	394.563.103	

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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)*

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	330.072.579
---	-------------

394.563.103**330.072.579****12 Lãi/(lỗ) cơ bản trên cổ phiếu**

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

	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Các khoản vay	511.205.133.115	511.205.133.115
Trừ: Tiền và các khoản tương đương tiền	2.916.431.461	2.963.726.505
Nợ thuần	508.288.701.654	508.241.406.610
Vốn chủ sở hữu	102.183.435.547	102.324.519.360
Tỷ lệ nợ trên vốn chủ sở hữu	497%	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	
	30/09/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.916.431.461	2.963.726.505
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.273.078.462	59.713.467.096
Các khoản đầu tư tài chính	1.540.000.000	1.540.000.000
Tổng cộng	63.729.509.923	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	204.880.268.349	235.970.337.941

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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 phải trả	53.745.491.588	53.891.540.084
Tổng cộng	769.830.893.052	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.

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	
	30/09/2022	01/01/2022	30/09/2022	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.

30/09/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	204.880.268.349		204.880.268.349
Chi phí phải trả	53.745.491.588		53.745.491.588
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

Mẫu số B 09a-DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG QUÝ 3 VÀ 9 THÁNG ĐẦU 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)*

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.

30/09/2022	Dưới 1 năm VND	Từ 1- 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	2.916.431.461	-	2.916.431.461
Phải thu khách hàng và phải thu khác	59.273.078.462		59.273.078.462
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 30/09/2022 VND	Từ 01/01/2021 đến 30/09/2021 VND
--	--

Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

- Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông 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 3/2022 so với quý 3/2021**

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp quý 3/2022 giảm so với lợi nhuận quý 3/2021. Nguyên nhân giảm như sau: Do quý 3/2021 công ty có hoàn thành quyết toán được việc chuyển nhượng dự án bất động sản nên làm lợi nhuận toàn quý 3/2021 tăng lên. Quý 3/2022 chỉ có hoạt động kinh doanh dịch vụ nhà chung cư và cho thuê tài sản ngắn hạn nên lợi nhuận toàn quý 3/2022 bị giảm so với quý 3/2021.

Kế toán trưởng



Ngô Thị Ánh Nam



Tạ Văn Trung