

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
NĂM 2013

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2014

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
Năm 2013

I. Thông tin chung

1. Thông tin khái quát

- Tên giao dịch: **Công ty cổ phần Sông Đà 1.01**
- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0101426757
- Vốn điều lệ: 44.689.050.000
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: 44.689.050.000
- Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê, KĐT Văn Khê, Phường La Khê, Quận Hà Đông, Hà Nội
- Số điện thoại: 04.22253501
- Số fax: 04.22253504
- Website: songda101.com.vn
- Mã cổ phiếu: SJC

2. Quá trình hình thành và phát triển

- Quá trình hình thành và phát triển:

Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 hoạt động theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 0103003233 đăng ký lần đầu ngày 24/11/2003 do Sở KH & ĐT TP. Hà Nội cấp và Giấy chứng nhận đăng ký DN thay đổi lần thứ mười số: 0101426757 ngày 05/06/2012 do Sở KH&ĐT TP. Hà Nội cấp.

Ngày 21/11/2007, 2.110.000 cổ phiếu của Công ty chính thức giao dịch tại Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội với mã chứng khoán là SJC theo quyết định số 1001/TB-TTGDCKHN của Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Ngày 06/03/2008, Công ty tổ chức chào bán 890.000 cổ phần ra công chúng bằng hình thức đấu giá. Kết quả tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là: 30.824.950.000 đồng.

Ngày 23/06/2008, 890.000 cổ phiếu phát hành thêm được niêm yết và giao dịch chính thức trên Trung tâm giao dịch chứng khoán Hà Nội.

Ngày 13/12/2010 Công ty được cấp giấy chứng nhận chào bán 2.000.000 cổ phiếu ra công chúng. Kết quả tổng số tiền thu được từ đợt chào bán là 14.689.050.000 đồng, tăng vốn điều lệ của Công ty lên: 44.689.050.000 đồng

3. Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

- Ngành nghề kinh doanh chính:
- + Quản lý vận hành nhà chung cư;
- + Dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;

- + Kinh doanh bất động sản;
- + Đầu tư phát triển nhà, dịch vụ và cho thuê nhà;
- + Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;

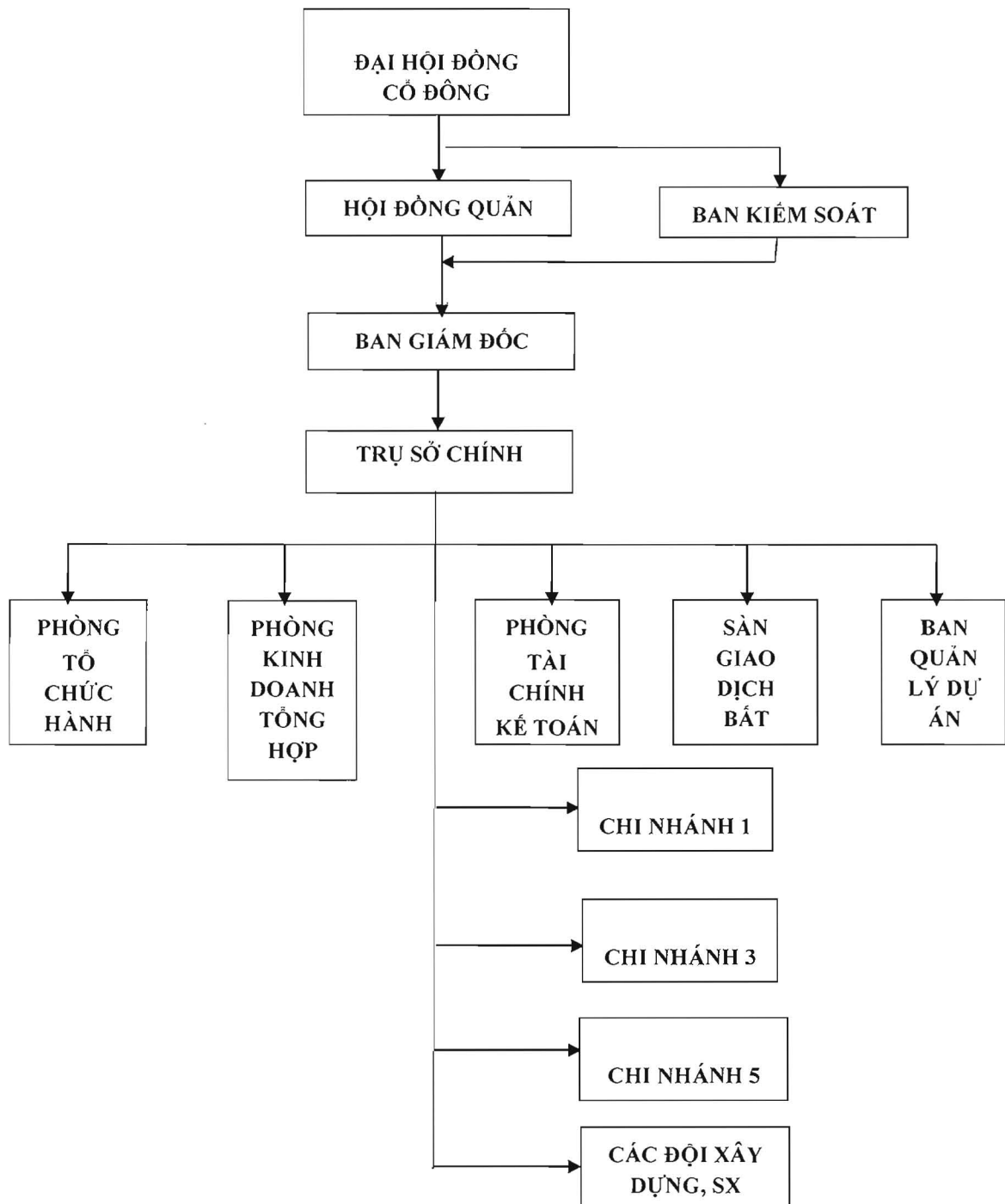
– Địa bàn kinh doanh: Hà Nội

4. Thông tin về mô hình quản trị, tổ chức kinh doanh và bộ máy quản lý

– Mô hình quản trị:

- + Đại hội đồng cổ đông
- + Hội đồng quản trị
- + Ban Giám đốc
- + Ban kiểm soát
- + Các phòng ban chức năng
- + Các chi nhánh, Đội trực thuộc

– Cơ cấu bộ máy quản lý:



5. Định hướng phát triển

Mặc dù hoạt động kinh doanh của công ty trong năm vừa qua đã gặp không ít khó khăn, tuy nhiên, việc tiếp tục triển khai các dự án bất động sản và sản xuất kinh doanh nhà trong các năm tiếp theo được xác định là định hướng phát triển chính của Công ty. Bên cạnh đó, Công ty sẽ đặt trọng tâm vào phát triển kinh doanh dịch vụ thương mại, cho thuê bất động sản: văn phòng, nhà ở...

6. Các rủi ro:

- Rủi ro từ thị trường tiêu thụ: Lĩnh vực kinh doanh bất động sản là một trong những ngành nghề kinh doanh chính của Công ty. Do vậy việc không tiêu thụ được sản phẩm căn hộ mà Công ty đầu tư cũng ảnh hưởng lớn đến hoạt động kinh doanh của công ty, cũng như ảnh hưởng tới các quyết định triển khai dự án, công trình dở dang hoặc đầu tư cho các dự án mới.
- Rủi ro từ những chính sách cho vay, thay đổi lãi suất cho vay của các Ngân hàng, chính sách thuế...
- Rủi ro từ sự biến động giá cả của các mặt hàng nguyên vật liệu, máy móc, vật tư phục vụ thi công xây lắp ảnh hưởng lớn tới chi phí đầu vào, làm biến động hiệu quả đầu tư.

II. Tình hình hoạt động trong năm

1. Tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh

TT	Tên chỉ tiêu	Đ.vị	Năm 2013		
			Kế hoạch	Thực hiện	% HT
I	Tổng giá trị SXKD	10 ⁶ đ	11.090	10.650	96,03
II	Thu nhập BQ tháng	10 ⁶ đ	4,0	3,7	92,50
III	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	68.420	75.470	108,84
IV	Tiền về tài khoản	10 ⁶ đ	54.736	23.144	42,28
V	Lợi nhuận trước thuế sau phân chia liên doanh	10 ⁶ đ	6.602	1.617	24,49
VI	Lợi nhuận sau thuế sau phân chia	10 ⁶ đ	4.602	632	13,73
VII	Tỷ lệ chia cổ tức	%	10	0	
VIII	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	3.941	985	25,0
IX	Khấu hao TSCĐ	10 ⁶ đ	2.000	2.703	135,15

2. Tổ chức và nhân sự

– Danh sách Ban điều hành:

• **Ông Tạ Văn Trung** - Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty :

– Số Chứng minh thư nhân dân: 012318089 do Công an Hà Nội cấp ngày 24/02/2000

– Ngày tháng năm sinh : 11/03/1956

– Quốc tịch : Việt nam

- Dân tộc : Kinh
- Địa chỉ thường trú : Ngõ 125, Thụy Khuê, quận Tây Hồ, Hà nội.
- Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng.
- Quá trình công tác:
 - 1979 – 1983 : Giáo viên trường công nhân kỹ thuật Hà Bắc
 - 1983 – 1993 : Chuyên viên Tổng cục thống kê
 - 1994 – 1997 : Đội phó đội xây dựng số 1, Công ty Sông Đà 1
 - 1998 – 2001 : Đội trưởng đội xây dựng số 1, Công ty Sông Đà 1
 - 2002 – 2003 : Giám đốc xí nghiệp Sông Đà 1.01
 - 2003 - 2008 : Giám đốc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01
 - 2008 - nay : Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01
- Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết : 17,38%
- **Ông Bùi Đức Quang** – Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng Công ty
 - Số Chứng minh thư nhân dân: 012109266 do Công an Hà Nội cấp ngày 23/02/2004
 - Ngày tháng năm sinh : 31/7/1971
 - Quốc tịch : Việt nam
 - Dân tộc : Kinh
 - Địa chỉ thường trú : Số 107 A8 tập thể Mai Động, Hoàng Mai, Hà nội.
 - Trình độ chuyên môn : Cử nhân kinh tế.
 - Quá trình công tác:
 - 1992 – 1996 : Nhân viên Công ty Xây dựng nhà ở Nam Định
 - 1997 – 1998 : Nhân viên Công ty Xây dựng Sông Đà 8
 - 1999 – 2002 : Nhân viên Công ty Xây dựng Sông Đà 1
 - 2003 – 2004 : Kế toán trưởng Xí nghiệp Sông Đà 1.01
 - 2004 – 2009 : Kế toán trưởng Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01
 - 2009 – nay : Phó GD kiêm Kế toán trưởng Công ty CP Sông Đà 1.01
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết : 0.19%
- **Ông Phan Nguyên Hồng** - Phó GD Công ty kiêm Giám đốc Chi nhánh 1:
 - Số Chứng minh thư nhân dân: 0126367729 do Công an Hà Nội cấp ngày 06/02/2004
 - Ngày tháng năm sinh : 15/07/1968
 - Quốc tịch : Việt nam
 - Dân tộc : Kinh
 - Địa chỉ thường trú : Số 24 Lô G tổ 55 P.Hoàng Văn Thụ, Hoàng Mai, HN.
 - Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng.
 - Quá trình công tác:
 - 1999 – 2001 : Cán bộ kỹ thuật xí nghiệp Sông Đà 1.01
 - 2001– 2003 : Phó giám đốc xí nghiệp Sông Đà 1.01

- 2003- 2009 : Phó giám đốc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01
 - 2009- nay : Phó giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Chi nhánh số 1
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết : 0.86%
- **Ông Phạm Xuân Niệm** - Phó GD Công ty kiêm Giám đốc Chi nhánh số 3:
 - Sổ Chứng minh thư nhân dân: 012318089 do Công an Hà Nội cấp ngày 24/02/2000
 - Ngày tháng năm sinh : 12/10/1960
 - Quốc tịch : Việt nam
 - Dân tộc : Kinh
 - Địa chỉ thường trú : Số 14, ngách 515/38, phố Hoàng Hoa Thám, Hà nội.
 - Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng.
 - Quá trình công tác:
 - 1988 – 1993 : Cán bộ Công ty xây dựng 24, Tổng công ty Sông Hồng
 - 1994 – 2003 : Cán bộ Xí nghiệp Sông Đà 1.01
 - 2004 – 2009 : Phó Giám đốc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01
 - 2009 – nay : Phó Giám đốc Công ty kiêm Giám đốc Chi nhánh số 3
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết : 0.13%
- **Bà Phạm Thanh Mai** - Phó Giám Đốc Công ty
 - Sổ Chứng minh thư nhân dân: 012109266 do Công an Hà Nội cấp ngày 23/02/2004
 - Ngày tháng năm sinh : 17/08/1974
 - Quốc tịch : Việt nam
 - Dân tộc : Kinh
 - Địa chỉ thường trú : Số 18 Đội Cấn, Ba Đình, Hà nội.
 - Trình độ chuyên môn : Kỹ sư xây dựng.
 - Quá trình công tác:
 - 1999 – 2001 : Nhân viên Xí nghiệp Sông Đà 1.01
 - 2002 – 2003 : Trưởng ban kinh tế tổng hợp Xí nghiệp Sông Đà 1.01
 - 2004 – 2008 : Phó phòng kinh doanh TH Công ty CP Sông Đà 1.01
 - 2009 – nay : Phó Giám đốc Công ty cổ phần Sông Đà 1.01
 - Tỷ lệ sở hữu cổ phần có quyền biểu quyết : 0%
- Những thay đổi trong ban điều hành: không
- Số lượng cán bộ, công nhân viên: 62 người
- Chính sách và thay đổi trong chính sách đối với người lao động: Trong năm 2013 do không triển khai được dự án mới Công ty áp dụng chính sách tiết giảm chi phí lương và tiến hành kiện toàn bộ máy nhân sự, giảm các vị trí công việc dư thừa nhằm giữ lại đội ngũ cán bộ nhân viên và người lao động thật sự cần thiết đáp ứng được yêu cầu chất lượng công việc và phù hợp với quy mô hoạt động của Công ty.

3. Tình hình đầu tư, tình hình thực hiện các dự án

Về các khoản đầu tư lớn: Do ảnh hưởng chung của nền kinh tế cả nước và căn cứ vào thực trạng sản xuất kinh doanh, thủ tục pháp lý của các dự án năm 2013, Công ty không triển khai thực hiện các đầu tư lớn và dự án lớn.

4. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài chính (ĐVT: 1.000.000 đồng)

Chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	% tăng giảm
<i>* Đối với tổ chức không phải là tổ chức tín dụng và tổ chức tài chính phi ngân hàng:</i>			
Tổng giá trị tài sản	248.725	214.224	
Doanh thu thuần	177.082	74.520	
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh	11.835	3.898	
Lợi nhuận khác	(450)	42	
Lợi nhuận trước thuế sau phân chia	8.984	1.617	
Lợi nhuận sau thuế sau phân chia	6.172	632	
Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức (%)	15	0	

b) Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2012	Năm 2013	Ghi chú
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán			
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn: TSLĐ/Nợ ngắn hạn	2,57	1,62	
+ Hệ số thanh toán nhanh: TSLĐ - Hàng tồn kho Nợ ngắn hạn	1,81	1,25	
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn			
+ Hệ số Nợ/Tổng tài sản	0,59	0,58	
+ Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu	1,46	1,31	
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động			
+ Vòng quay hàng tồn kho: Giá vốn hàng bán Hàng tồn kho bình quân	1,58	1,27	
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,71	0,33	

4. <i>Chỉ tiêu về khả năng sinh lời</i>			
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần	0,04	0,03	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu	0,08	0,03	
+ Hệ số Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản	0,03	0,01	
+ Hệ số Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh/Doanh thu thuần	0,06	0,05	

5. *Cơ cấu cổ đông, thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu*

a) Cổ phần:

- Tổng số cổ phần: 4.468.905
- Loại cổ phần đang lưu hành: cổ phần phổ thông
- Cổ phiếu quỹ: 291.300

b) Cơ cấu cổ đông: (Theo số liệu đến ngày chốt đăng ký cuối cùng 20/03/2014)

Cổ đông góp vốn trong nước

- Tổng số cổ đông : 442 Trong đó : cá nhân: 427 ; tổ chức: 15
- Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn:

Stt	Cổ đông	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ	Ghi chú
2	Ông Tạ Văn Trung	776.562	17,38%	UV.HĐQT
3	Ông Tạ Trung Hậu	327.225	7,32%	UV.HĐQT

Cổ đông nước ngoài

Tổng số cổ đông : 10. Trong đó: cá nhân: 10; tổ chức : 0

Thông tin chi tiết về từng cổ đông lớn: Không có cổ đông lớn.

c) Tình hình thay đổi vốn đầu tư của chủ sở hữu: Năm 2013 không có thay đổi

d) Giao dịch cổ phiếu quỹ:

- Số lượng cổ phiếu quỹ: 291.300
- Các giao dịch mua thực hiện trong năm 2013: không có

III. Báo cáo và đánh giá của Ban Giám đốc

1. *Đánh giá kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh*

- Kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm:

TT	Tên chỉ tiêu	Đ.vị	Năm 2013			Kế hoạch năm 2014
			Kế hoạch	Thực hiện	% HT	
I	Tổng giá trị SXKD	10 ⁶ đ	11.090	10.650	96,03	124.301
II	Thu nhập BQ tháng	10 ⁶ đ	4,0	3,7	92,50	6,0
III	Tổng doanh thu	10 ⁶ đ	68.420	75.470	108,84	104.876
IV	Lợi nhuận trước thuế	10 ⁶ đ	6.602	1.617	24,49	8.437
V	Lợi nhuận sau thuế	10 ⁶ đ	4.602	632	13,73	6.328
VI	Tỷ lệ chia cổ tức	%	10	0		8
VII	Nộp ngân sách	10 ⁶ đ	3.941	985	25,0	2.100

- Đánh giá: Năm 2013 là một năm khó khăn của nền kinh tế, đặc biệt đối với các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản nói chung và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 nói riêng. Trong năm 2013, Công ty đã tập trung hoàn tất các thủ tục pháp lý của các dự án đã bàn giao, thực hiện hoàn thành cấp sổ đỏ cho các căn hộ chung cư tại tòa nhà Hemisco - Hà Đông; điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án mới cho phù hợp với tình hình thực tế; nỗ lực tiếp cận nguồn vốn cho các dự án đang trong giai đoạn triển khai. Do những nguyên nhân và điều chỉnh kế hoạch trên nên các chỉ tiêu cơ bản không đạt kế hoạch đề ra.

- Kế hoạch phát triển trong năm 2014: Công ty tiếp tục phát triển mảng dịch vụ cho thuê bất động sản. Bên cạnh đó công ty tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor Vạn Phúc - Hà Đông; Tòa nhà hỗn hợp thương mại văn phòng, công cộng và nhà ở cao tầng số 1 Giáp Nhị - Hà Nội. Trong quý 2 năm 2014, Công ty triển khai công trình xây dựng Bệnh viện Đa khoa Lam Sơn - Thanh Hóa.

2. Tình hình tài chính

a) Tình hình tài sản

Tổng giá trị tài sản năm 2013 giảm 13% so với năm 2012 là do tiền và các khoản tương đương tiền năm 2013 giảm so với năm 2012 do đơn vị dùng để thanh toán các khoản vay đến hạn của ngân hàng, phải trả khách hàng, nộp ngân sách nhà nước... Các khoản phải thu ngắn hạn năm 2013 tăng so với năm 2012 là do còn một số căn hộ thuộc các dự án của Công ty đã bán nhưng khách hàng chưa thanh toán và đã làm cam kết đến 31/12/2014 sẽ thanh toán đầy đủ với Công ty. Các khoản công nợ trả trước cho khách hàng giảm là do trong kỳ đơn vị đã thực hiện thanh quyết toán hợp đồng với các khách hàng. Một số khoản phải thu đã đến hạn nhưng đơn vị chưa thu được và đã thực hiện trích dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Hàng tồn kho giảm là do trong kỳ đơn vị đã xác định giá vốn của chi phí xây dựng cơ bản dở dang. Tài sản giảm là do trong kỳ đơn vị thực hiện việc trích khấu hao tài sản cố định và trích phân bổ chi phí trả trước dài hạn theo quy định của Bộ tài chính và chuẩn mực kế toán.

- Tất cả các khoản thu nhập phát sinh đến ngày kết thúc năm tài chính đều được phản ánh trên Báo cáo tài chính phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Các nghiệp vụ bằng tiền

mặt được phản ánh ở Báo cáo tài chính và Bảng cân đối kế toán bao gồm tất cả các tài khoản ngân hàng và các khoản ký quỹ bằng tiền khác thuộc về Công ty.

- Không có các thỏa thuận bồi thường chính thức hoặc không chính thức nào có liên quan đến các tài khoản tiền và các khoản đầu tư của công ty. Ngoài trừ những công bố trong Báo cáo tài chính, công ty hiện không có các dàn xếp về tín dụng nào khác.

- Chi phí hoãn lại và các khoản chi phí trả trước trên Bảng cân đối kế được treo lại cho phù hợp với thu nhập mà dự kiến chắc chắn phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính.

- Công ty có quyền hợp pháp với tất cả các tài sản, các tài sản đã bán hoặc thuộc về bên thứ ba đã được phản ánh phù hợp trên Báo cáo tài chính. Tài sản đã được ghi giảm để dự phòng cho mọi lưu lượng. Không tồn tại bất kỳ ký kết nào với bên thứ ba để lấy lại các tài sản đã được bán.

b) Tình hình nợ phải trả

- Nợ ngắn hạn năm 2013 giảm so với năm 2012 (Hệ số nợ ngắn hạn năm 2013 là: 1,62 và năm 2012 là: 2,57 là do trong năm tài chính đơn vị đã tất toán một số khoản nợ ngắn hạn với ngân hàng; các khoản công nợ người mua trả tiền trước cũng được quyết toán, các khoản thuế đến kỳ nộp đơn vị đã nộp hết và không nợ đọng tiền thuế theo quy định về pháp luật thuế hiện hành....

- Công ty đã ghi chép và công bố một cách phù hợp tất cả các khoản nợ phải trả, cả các khoản nợ thực tế và các khoản nợ tiềm tàng, và được trình bày ở thuyết minh tất cả các đảm bảo mà chúng tôi thực hiện với các bên thứ ba.

- Dự phòng đã được bao gồm đầy đủ trong Báo cáo tài chính đối với tất cả các thiệt hại trọng yếu dự kiến phát sinh từ các vụ kiện, quyền lợi của bên thứ ba và các hợp đồng chưa được phản ánh trên Bảng cân đối kế toán. Không có quyền lợi nào khác liên quan đến các vụ kiện đã xảy ra hoặc được hoặc đã biết trước. Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý.

3. Giải trình của Ban Giám đốc đối với ý kiến kiểm toán

Kiểm toán độc lập có đưa vấn đề cần nhấn mạnh trong báo cáo tài chính năm

Như vậy toàn bộ doanh thu của hoạt động bất động sản của đơn vị tính đến thời điểm 31/12/2013 đã được ghi nhận đầy đủ theo đúng chuẩn mực số 14. Năm 2012 trở về trước, Công ty vận dụng chuẩn mực số 15 – “Hợp đồng xây dựng” trong việc hạch toán doanh thu đối với hoạt động kinh doanh bất động sản vì trong quá trình thi công, các công trình này được thi công qua nhiều năm đơn vị bắt buộc phải ghi nhận doanh thu theo tiến độ công việc thực hiện để đảm bảo với chi phí thực tế phát sinh tương ứng (tránh tình trạng có ghi nhận doanh thu mà chưa có thực tế phát sinh gây ra hậu quả lãi giả). Quá trình ghi nhận doanh thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng đã đảm bảo thực hiện theo đúng quy định tại phần a mục 30 của chuẩn mực số 15: Hợp đồng xây dựng ban hành theo quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31/12/2002 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Nội dung như sau: *Phần công việc đã hoàn*

thành của hợp đồng làm cơ sở xác định doanh thu có thể được xác định bằng nhiều cách khác nhau. Doanh nghiệp cần sử dụng phương pháp tính toán thích hợp để xác định phần công việc đã hoàn thành. Tùy thuộc vào bản chất của hợp đồng xây dựng, doanh nghiệp lựa chọn áp dụng một trong ba (3) phương pháp sau để xác định phần công việc hoàn thành:

(a) Tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng;

Đến 31/12/2013 các công trình của công ty thực hiện đầu tư đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, theo đó, phần doanh thu và giá vốn còn lại của công trình này được ghi nhận toàn bộ vào năm 2013. Ban giám đốc đã áp dụng phi hồi tố đối với sự kiện này do Ban giám đốc không thể xác định được chắc chắn các ảnh hưởng lũy kế của sự kiện này đến số dư đầu kỳ trên báo cáo tài chính nếu thực hiện áp dụng hồi tố. Ban Giám đốc tin tưởng rằng, việc áp dụng phi hồi tố cung cấp thông tin tài chính tin cậy và thích hợp hơn.

IV. Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Công ty

Năm 2013 là năm rất khó khăn đối với các doanh nghiệp thuộc ngành xây dựng và đầu tư bất động sản nói chung và Công ty cổ phần Sông Đà 1.01 nói riêng. Trong thời gian vừa qua, Công ty không triển khai thực hiện các Dự án mới nhằm tránh rủi ro không bán được hàng do mảng nhà ở thương mại của thị trường bất động sản gần như đóng băng. Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc điều hành công ty đã nỗ lực phấn đấu, tìm mọi biện pháp trước mắt nhằm ổn định hoạt động của Công ty ở một số lĩnh vực, cơ cấu lại các khoản nợ đã đến hạn phải trả, tiết kiệm tối đa các khoản chi, định biên lại bộ máy tổ chức. Bên cạnh đó, động viên toàn thể cán bộ công nhân viên Công ty từng bước vượt qua khó khăn thử thách để thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông đề ra. Hội đồng quản trị rà soát lại các dự án đầu tư nhằm đưa ra chính sách, kế hoạch hợp lý cho từng dự án. Cụ thể: trong quý 2 năm 2014, cho triển khai công trình xây dựng Bệnh viện Đa khoa Lam Sơn - Thanh Hóa. Tạm thời sắp xếp lại những dự án dài hạn như Dự án Vinafor Đại Từ - Đại Kim - Hoàng Mai - Hà Nội; tập trung chuẩn bị nguồn lực cho các dự án đã hoàn thành thủ tục pháp lý: dự án Tòa nhà hỗn hợp đa năng và chung cư cao cấp Vinafor Vạn Phúc - Hà Đông; Tòa nhà hỗn hợp thương mại văn phòng, công cộng và nhà ở cao tầng số 1 Giáp Nhị - Hà Nội, đến năm 2014 khi thị trường bất động sản có xu hướng ổn định sẽ đẩy mạnh đầu tư.

V. Quản trị công ty.

1. Hội đồng quản trị

a) Thành viên và cơ cấu của Hội đồng quản trị:

Stt	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ	Chức danh thành viên HĐQT tại Cty khác	Ghi chú
1	Ông Tạ Văn Trung	776.562	17,38%	không	
2	Ông Phan Nguyên Hồng	38.469	0,86%	không	
3	Ông Bùi Đức Quang	8.325	0,19%	không	
4	Ông Tạ Trung Hậu	327.225	7,32%	không	

b) Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị: HĐQT Công ty không thành lập các tiểu ban

c) Hoạt động của Hội đồng quản trị:

STT	Số nghị quyết	Ngày	Nội dung
1	01 CTCP/NQ-HĐQT	05/3/2013	Phê duyệt thực hiện SXKD quý IV và cả năm 2012, kế hoạch SXKD quý I và cả năm 2013; thông qua nội dung chính hợp ĐHCĐ.
2	02 CTCP/NQ-HĐQT	10/9/2013	Phê duyệt báo cáo thực hiện SXKD quý 1,2 và kế hoạch SXKD quý 3 năm 2013
3	03 CTCP/NQ-HĐQT	29/11/2013	Phê duyệt báo cáo thực hiện SXKD quý 3 và kế hoạch SXKD quý 4 năm 2013

2. Ban Kiểm soát

a) Thành viên và cơ cấu của Ban kiểm soát:

Stt	Họ và tên	Số cổ phần nắm giữ	Tỷ lệ nắm giữ	Sở hữu các chứng khoán khác	Ghi chú
1	Bà Lê Thị Quế	16	0%	không	
2	Ông Trần Thọ Phong	1.010	0,02%	không	
3	Bà Nguyễn Thị Thanh Thu	0	0%	không	

b) Hoạt động của Ban kiểm soát: Trong năm 2013 vừa qua, Ban kiểm soát Công ty tiến hành 02 cuộc họp với đầy đủ số lượng thành viên dự họp nhằm kiểm điểm hoạt động của ban kiểm soát. Trưởng ban kiểm soát cũng tham gia trực tiếp vào các cuộc họp của Hội đồng quản trị. Trong các kỳ báo cáo, Ban kiểm soát đã kiểm tra các báo cáo tài chính hàng năm, sáu tháng và hàng quý của Công ty; thảo luận những vấn đề khó khăn và tồn tại phát hiện từ các kết quả kiểm toán giữa kỳ hoặc cuối kỳ cũng như mọi vấn đề tồn tại khác với Công ty kiểm toán, thống nhất với kiểm toán viên độc lập về tính chất và phạm vi kiểm toán trước khi bắt đầu việc kiểm toán giữa năm và cuối năm.

3. Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc và Ban kiểm soát

(Đơn vị tính : đồng)

T T	Họ và tên	Chức vụ	Số tiền lương năm 2013	Thù lao	
				Số tiền thù lao 1 tháng	Số tiền thù lao năm 2013
A	Hội đồng quản trị				
1	Tạ Văn Trung	CT		2.500.000	30.000.000
2	Bùi Đức Quang	UV		1.875.000	22.500.000
3	Phan Nguyên Hồng	UV		1.875.000	22.500.000
4	Tạ Trung Hậu	UV		1.875.000	22.500.000
5	Bùi Công Hoàn	UV		3.000.000	9.000.000
B	Ban kiểm soát				
1	Nguyễn Văn Toán	TB		3.000.000	9.000.000
2	Vũ Hoàng Tùng	UV		2.000.000	6.000.000
3	Nguyễn Thị Thanh Thu	UV		1.250.000	15.000.000
4	Lê Thị Quế	TB		1.500.000	13.500.000
5	Trần Thọ Phong	UV		1.000.000	9.000.000
C	Ban Giám đốc				
1	Tạ Văn Trung	GĐ	99.678.145		
2	Bùi Đức Quang	PGĐ	54.156.471		
3	Phạm Thanh Mai	PGĐ	13.035.578		
4	Phan Nguyên Hồng	PGĐ	74.793.926		
5	Phạm Xuân Niệm	PGĐ	45.156.160		
	Tổng cộng				

I. Báo cáo tài chính

1. Ý kiến kiểm toán

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh

Như đã thuyết minh tại mục 10 phần IV Bản thuyết minh Báo cáo tài chính, năm 2012 và các năm trở về trước, Công ty vận dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 – "Hợp đồng xây dựng" trong việc hạch toán doanh thu đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Năm 2013, các công trình của công ty thực hiện đầu tư đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, theo đó, phần doanh thu và giá vốn còn lại của các công trình này được ghi nhận toàn bộ trong năm 2013. Công ty đã áp dụng phi hồi tố đối với sự kiện này.

2. Báo cáo tài chính được kiểm toán

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		182,006,360,179	210,797,725,857
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1.	403,075,295	15,288,117,311
1 Tiền	111		403,075,295	2,755,117,311
2 Các khoản tương đương tiền	112		-	12,533,000,000
II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1 Đầu tư ngắn hạn	121		-	-
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129		-	-
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		130,515,523,490	126,146,868,872
1 Phải thu của khách hàng	131		74,736,457,828	58,325,190,399
2 Trả trước cho người bán	132		48,729,042,800	59,770,244,782
5 Các khoản phải thu khác	135	V.2.	10,039,185,648	10,138,518,895
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(2,989,162,786)	(2,087,085,204)
IV Hàng tồn kho	140		41,934,299,057	62,298,535,268
1 Hàng tồn kho	141	V.3.	41,934,299,057	62,298,535,268
V Tài sản ngắn hạn khác	150		9,153,462,338	7,064,204,406
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5.	10,598,183	20,898,978
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		5,230,918,419	4,611,118,856
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.11.	858,361,331	-
4 Tài sản ngắn hạn khác	158		3,053,584,405	2,432,186,572
B TÀI SẢN DÀI HẠN	200		37,217,861,269	37,927,326,381
I Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II Tài sản cố định	220		35,265,576,661	35,697,394,370
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.6.	10,701,469,735	15,832,804,034
- Nguyên giá	222		18,274,520,932	22,609,128,653
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(7,573,051,197)	(6,776,324,619)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.6.	22,500,011	32,500,007
- Nguyên giá	228		50,000,000	50,000,000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(27,499,989)	(17,499,993)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.7.	24,541,606,915	19,832,090,329
III Bất động sản đầu tư	240		-	-
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8.	1,540,000,000	1,540,000,000
3 Đầu tư dài hạn khác	258		1,540,000,000	1,540,000,000
V Tài sản dài hạn khác	260		412,284,608	689,932,011
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.9.	412,284,608	689,932,011
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		219,224,221,448	248,725,052,238

(Các thuyết minh từ trang 11 đến trang 32 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	01/01/2013
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		124,152,308,752	147,793,009,427
I Nợ ngắn hạn	310		112,460,138,078	81,874,272,477
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.10.	5,060,000,000	14,969,949,446
2 Phải trả người bán	312		34,938,010,775	22,260,723,058
3 Người mua trả tiền trước	313		1,224,899,000	1,299,230,216
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.11.	24,385,901	153,979,714
5 Phải trả người lao động	315		431,060,361	751,971,673
6 Chi phí phải trả	316	V.12.	24,570,949,150	268,142,274
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.13.	42,578,555,966	38,745,456,680
11 Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		3,632,276,925	3,424,819,416
II Nợ dài hạn	330		11,692,170,674	65,918,736,950
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.14.	11,385,461,583	12,387,874,034
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	V.15.	306,709,091	53,530,862,916
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		95,071,912,697	100,932,042,810
I Vốn chủ sở hữu	410	V.16.	95,071,912,697	100,932,042,810
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		44,689,050,000	44,689,050,000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		28,338,026,354	28,338,026,354
4 Cổ phiếu quỹ (*)	414		(2,504,436,106)	(2,504,436,106)
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		18,116,290,967	18,116,290,967
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		5,543,004,513	5,543,004,513
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		889,976,969	6,750,107,082
II Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		219,224,221,448	248,725,052,238

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2014
CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01
 Giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Dung

Bùi Đức Quang

Tạ Văn Trung
 (Đã ký)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP
Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17.	74,520,476,681	177,082,357,404
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		74,520,476,681	177,082,357,404
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.18.	66,522,899,411	161,549,823,376
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		7,997,577,270	15,532,534,028
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.19.	950,063,535	2,366,694,539
7 Chi phí tài chính	22	VI.20.	890,261,826	365,189,723
Trong đó: Chi phí lãi vay			890,261,826	365,100,938
8 Chi phí bán hàng	24		53,377,717	161,481,000
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		4,105,690,282	5,537,375,884
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		3,898,310,980	11,835,181,960
11 Thu nhập khác	31		798,464,024	186
12 Chi phí khác	32		756,271,742	449,817,660
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		42,192,282	(449,817,474)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		3,940,503,262	11,385,364,486
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.21.	985,125,816	2,812,243,233
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		2,955,377,446	8,573,121,253
Trong đó:				
- Lợi nhuận của các bên góp vốn tham gia hợp đồng hợp tác kinh doanh			2,323,304,681	2,400,654,810
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty CP Sông Đà 1.01			632,072,765	6,172,466,443
18 Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.23.	151	1,395

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2014
CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Nguyễn Thị Dung

Bùi Đức Quang

Tạ Văn Trung
(Đã ký)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2013

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2013	Năm 2012
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		22,194,800,257	129,832,438,375
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(10,857,242,676)	(60,203,483,929)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(2,811,606,347)	(14,087,433,828)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(1,796,476,898)	(1,331,418,494)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		-	(5,126,564,313)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		6,146,401,737	14,584,441,795
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(27,931,619,727)	(33,358,023,956)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(15,055,743,654)	30,309,955,650
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		-	(184,054,546)
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(93,621,900,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các CC nợ của đơn vị khác	24		10,133,000,000	93,621,900,000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		950,063,535	2,366,694,539
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		11,083,063,535	2,182,639,993
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	-
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		9,994,400,000	37,841,269,056
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(20,906,761,897)	(123,506,866,438)
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(6,143,359,000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10,912,361,897)	(91,808,956,382)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(14,885,042,016)	(59,316,360,739)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		15,288,117,311	74,604,566,835
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	(88,785)
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		403,075,295	15,288,117,311

Hà Nội, ngày 20 tháng 01 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01

Người lập

Kế toán trưởng

Giám đốc

Nguyễn Thị Dung

Bùi Đức Quang

Tạ Văn Trung
(Đã ký)

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp 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 10 ngày 05/06/2012 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 10 ngày 05/06/2012 thì Vốn Điều lệ của Công ty là 44.689.050.000 đồng (Bốn mươi bốn tỷ, sáu trăm tám mươi chín triệu, không trăm năm 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)

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực sản xuất công nghiệp, kinh doanh dịch vụ.

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, dịch vụ môi giới bất động sản, định giá bất động sản, sàn giao dịch bất động sản;
 - Tư vấn, giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng lĩnh vực xây dựng, hoàn thiện;
 - Dịch vụ quản lý, tư vấn, quảng cáo, đấu giá bất động sản, nhận ủy thác đầu tư;
 - Xây dựng các công trình giao thông, kinh doanh vật liệu xây dựng;
 - Kinh doanh các loại vật tư, vật phẩm, thiết bị y tế, hóa chất phục vụ lĩnh vực y tế (trừ hóa chất Nhà nước cấm);
 - Tư vấn, thiết kế, chuyển giao công nghệ thiết bị phòng sạch, thiết bị khoa học kỹ thuật, xử lý môi trường (không bao gồm thiết kế công trình), đầu tư và kinh doanh dịch vụ du lịch sinh thái;
 - Kinh doanh bất động sản, đầu tư phát triển nhà, dịch vụ và cho thuê nhà;
 - Xây dựng các công trình thủy điện, thủy lợi, xây dựng cơ sở hạ tầng;
 - Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp, quản lý vận hành nhà chung cư, bán buôn, bán lẻ điện;
 - Truyền tải và phân phối điện (sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép);
 - Dịch vụ cấp nước (sau khi được cơ quan có thẩm quyền cho phép);
 - Xuất nhập khẩu hàng hóa Công ty kinh doanh (mặt hàng Nhà nước cho phép);
- (Doanh nghiệp chỉ hoạt động sản xuất kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật)

Địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà CT1 Văn Khê - Khu đô thị Văn Khê - P. La Khê - Q. Hà Đông - Hà Nội

Tel: (84-4) 222.53501

Fax: (84-4) 222.53504

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

1. Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là đồng Việt Nam ("VND"), hạch toán theo phương pháp giá gốc, phù hợp với các quy định của Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003 và Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 01 – Chuẩn mực chung.

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 Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

Ngày 06/11/2009, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC ("Thông tư 210") hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực Báo cáo tài chính Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với các công cụ tài chính. Việc áp dụng Thông tư 210 yêu cầu trình bày các thông tin cũng như ảnh hưởng của việc trình bày này đối với một số các công cụ tài chính nhất định trong báo cáo tài chính của doanh nghiệp. Thông tư này có hiệu lực cho năm tài chính kết thúc vào hoặc sau ngày 31/12/2011. Công ty đã áp dụng Thông tư 210 và trình bày các thuyết minh bổ sung về việc áp dụng này trong báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 tại thuyết minh số VI.24.

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. Riêng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận chưa được Công ty áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức ghi sổ trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán Unesco.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo Văn phòng Công ty và các Chi nhánh. Các giao dịch nội bộ và số dư nội bộ giữa Văn phòng Công ty với các Chi nhánh và giữa các chi nhánh với nhau đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

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 mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

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

Phương pháp chuyển đổi các đồng tiền khác ra đồng tiền sử dụng trong kế toán

Đối với việc thanh toán các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ phát sinh trong năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch ngoại tệ của Ngân hàng thương mại nơi doanh nghiệp có giao dịch phát sinh.

Tại thời điểm kết thúc năm tài chính số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của Ngân hàng Thương mại nơi doanh nghiệp mở tài khoản công bố tại thời điểm khoá sổ lập Báo cáo tài chính.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- *Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho:* Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. *Giá gốc hàng tồn kho bao gồm:* Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- *Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:* Phương pháp bình quân gia quyền sau mỗi lần nhập.
- *Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:* Phương pháp kê khai thường xuyên.
- *Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho:*

Tại thời điểm 31/12/2013, Công ty không trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

4.1 Nguyên tắc ghi nhận 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 chi 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 hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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.

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.

Riêng nguyên giá tài sản cố định tự xây dựng tại Tòa nhà CT1 Văn khê do chưa có quyết toán công trình nên nguyên giá đang được ghi nhận theo đơn giá dự toán công trình nhân với (x) diện tích sử dụng. Khi có quyết toán chính thức Công ty sẽ điều chỉnh lại nguyên giá theo quyết toán công trình hoàn thành.

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 thỏa 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:

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao <năm>

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

4.2 Nguyên tắc ghi nhận phương pháp khấu hao TSCĐ vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là phần mềm quản lý bất động sản với thời gian khấu hao ước tính là 5 năm.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định hữu hình thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính 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. Kế toán 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:

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao <năm>

Phần mềm quản lý bất động sản

5

5. Nguyên tắc ghi nhận các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính dài hạn của Công ty bao gồm cổ phiếu, các khoản cho vay vốn có thời hạn thu hồi dưới một năm và các khoản đầu tư dài hạn khác được ghi nhận theo giá gốc, bắt đầu từ ngày góp vốn đầu tư, hoặc ngày mua cổ phiếu, hoặc ngày cho vay vốn.

Tại thời điểm 31/12/2013 Công ty không trích lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn.

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

Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

Các khoản vay ngắn hạn (dài hạn) của Công ty được ghi nhận theo hợp đồng, kế ước vay, phiếu thu, phiếu chi và chứng từ ngân hàng.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí hoạt động tài chính. Riêng chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ điều kiện quy định trong Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 – Chi phí đi vay.

7. Nguyên tắc ghi nhận và vốn hoá các khoản chi phí khác

Chi phí trả trước của đơn vị là Công cụ, dụng cụ thuộc tài sản lưu động xuất dùng một lần với giá trị lớn và công cụ, dụng cụ có thời gian sử dụng dưới một năm. Phương pháp phân bổ chi phí trả trước: Phân bổ theo tiến độ của từng khoản mục sản xuất kinh doanh.

8. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm khoản trích trước chi phí lãi vay đối với các hợp đồng vay quy định trả lãi vay sau, giá trị ghi nhận được xác định dựa vào hợp đồng, kế ước vay và thời gian vay thực tế; và khoản trích trước chi phí công trình Hemisco dựa trên hợp đồng kinh tế và dự toán chi phí công trình.

9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư 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 giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ.

Vốn khác của chủ sở hữu là vốn bổ sung từ các quỹ, từ lợi nhuận sau thuế của hoạt động kinh doanh

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.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của năm nay, chia lãi liên doanh cho Công ty CP Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai 30% lợi nhuận của dự án đầu tư xây dựng toà nhà Hemisco và cho Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Linh Đô 21% lợi nhuận của dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Văn Khê - Hà Đông 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.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu kinh doanh bất động sản, doanh thu xây lắp, doanh thu cho thuê máy xây dựng, cho thuê văn phòng, doanh thu cung cấp vật tư, dịch vụ và doanh thu từ lãi tiền gửi ngân hàng.

Doanh thu bán hàng hoá, sản phẩm được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản tiền đã thu hoặc sẽ thu được theo nguyên tắc dồn tích, ghi nhận khi chuyển giao hàng hoá cho khách hàng, phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 5 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê nhà được xác định khi dịch vụ hoàn thành, đã có thanh lý, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán, phù hợp với 4 điều kiện ghi nhận doanh thu quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Do các hợp đồng xây dựng của Công ty quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng, Doanh thu xây lắp được xác định theo giá trị khối lượng thực hiện, được khách hàng xác nhận bằng nghiệm thu, quyết toán, đã phát hành hoá đơn GTGT, phù hợp với quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 - "Hợp đồng xây dựng".

Năm 2012 và các năm trở về trước, Công ty vận dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 - "Hợp đồng xây dựng" trong việc hạch toán doanh thu đối với hoạt động kinh doanh bất động sản. Năm 2013, các công trình của công ty thực hiện đầu tư đã hoàn thành và bàn giao cho khách hàng, theo đó, phần doanh thu và giá vốn còn lại của các công trình này được ghi nhận toàn bộ trong năm 2013. Ban giám đốc đã áp dụng phi hồi tố đối với sự kiện này do Ban giám đốc không thể xác định được chắc chắn các ảnh hưởng lũy kế của sự kiện này đến số dư đầu kỳ trên Báo cáo tài chính nếu thực hiện áp dụng hồi tố. Ban giám đốc tin tưởng rằng, việc áp dụng phi hồi tố cung cấp thông tin tài chính tin cậy và thích hợp hơn.

Doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Các khoản nhận trước của khách hàng không được ghi nhận là doanh thu trong kỳ.

11. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận 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...

12. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế và thuế suất thuế TNDN trong năm hiện hành.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN. Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

13.1 Nguyên tắc trích lập dự phòng phải thu khó đòi

Dự phòng phải thu khó đòi của công ty được lập cho các khoản phải thu quá hạn thanh toán và các khoản phải thu của các tổ chức kinh tế đã bị phá sản và đang làm thủ tục giải thể, theo quy định tại Thông tư 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009.

13.2 Nguyên tắc ghi nhận các khoản phải thu, phải trả

Nguyên tắc xác định khoản phải thu khách hàng dựa theo Hợp đồng và ghi nhận theo Hoá đơn bán hàng xuất cho khách hàng.

Khoản trả trước cho người bán được hạch toán căn cứ vào phiếu chi, chứng từ ngân hàng và Hợp đồng kinh tế.

Nguyên tắc xác định khoản phải trả người bán dựa theo Hợp đồng, phiếu nhập kho và ghi nhận theo Hoá đơn mua hàng của bên mua.

Khoản người mua trả trước được ghi nhận căn cứ vào hợp đồng, phiếu thu, chứng từ ngân hàng.

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

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng của công ty là Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng Láng Hạ được ghi nhận theo giá gốc, tại thời điểm có nghiệm thu, quyết toán từng hạng mục công trình, công trình hoặc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp.

Riêng Chi phí Xây dựng cơ bản dở dang là Tầng 1 đến tầng 3 tòa CT1 Văn Khê được đơn vị tạm ghi nhận theo chi phí thực tế thi công công trình.

13.4 Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay ngắn hạn, dài hạn

Các khoản vay ngắn hạn, dài hạn được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước vay và các hợp đồng vay. Các khoản vay có thời hạn từ 1 năm tài chính trở xuống được Công ty ghi nhận là vay ngắn hạn. Các khoản vay có thời hạn trên 1 năm tài chính được Công ty ghi nhận là vay dài hạn.

13.5 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Công ty thực hiện việc kê khai và hạch toán thuế GTGT theo phương pháp khấu trừ thuế. Thuế suất thuế GTGT 10% đối với hoạt động xây lắp, bán nhà chung cư, cho thuê máy xây dựng và cho thuê nhà và các dịch vụ khác. Thuế suất thuế GTGT 5% đối với hoạt động dịch vụ cung cấp nước sạch. Dịch vụ công cộng của toà nhà CT1 Văn Khê không chịu thuế.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty áp dụng mức thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 25% trên lợi nhuận chịu thuế.

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 đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

13.6 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

Giá vốn hàng bán được ghi nhận và tập hợp theo giá trị và số lượng thành phẩm, hàng hoá xuất bán cho khách hàng, phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản và dịch vụ quản lý được tập hợp theo chi phí thực tế phát sinh đối với từng hoạt động phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn hoạt động xây lắp được ghi nhận và tập hợp theo chi phí thực tế phát sinh đối với từng công trình, hạng mục công trình phù hợp với doanh thu ghi nhận trong kỳ.

Giá vốn xây dựng nhà chung cư được ghi nhận tương ứng với doanh thu của hoạt động này.

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	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Tiền mặt	80,107,298	620,181,793
<i>Văn phòng Công ty</i>	<i>70,674,537</i>	<i>549,531,839</i>
<i>Chi nhánh 1</i>	<i>1,308,159</i>	<i>13,721,692</i>
<i>Chi nhánh 3</i>	<i>5,091,925</i>	<i>8,483,824</i>
<i>Chi nhánh 5</i>	<i>3,032,677</i>	<i>48,444,438</i>
Tiền gửi ngân hàng	322,967,997	2,134,935,518
Văn phòng Công ty		
Tiền VND		
<i>Ngân hàng NN & PTNT CN Hai Bà Trưng</i>	<i>-</i>	<i>135,108,720</i>
<i>Ngân hàng NN & PTNT Chi nhánh Bách khoa</i>	<i>2,284,308</i>	<i>254,762,250</i>
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Hà Tây</i>	<i>-</i>	<i>15,719,604</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội</i>	<i>-</i>	<i>582,936,966</i>
<i>Công ty Chứng khoán VPBank</i>	<i>838,374</i>	<i>1,282,463</i>
<i>Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh Từ Liêm</i>	<i>11,498,200</i>	<i>11,639,500</i>
<i>Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Trần Đăng Ninh</i>	<i>5,389,725</i>	<i>75,340,267</i>
<i>Ngân hàng TMCP Đại Dương - CN Thăng Long</i>	<i>26,015,778</i>	<i>25,596,478</i>
<i>Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Thanh Xuân</i>	<i>5,353,647</i>	<i>112,338,232</i>
<i>Ngân hàng NN & PTNT CN Bách khoa TK 4457</i>	<i>12,776,358</i>	<i>12,572,058</i>
<i>Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam chi nhánh Đống Đa</i>	<i>-</i>	<i>49,724,764</i>
<i>Ngân hàng Quân đội - Chi nhánh Tây Hà Nội</i>	<i>28,524,967</i>	<i>-</i>
Tiền USD		
<i>Ngân hàng NN & PTNT - Chi nhánh Từ Liêm</i>	<i>4,209,525</i>	<i>4,168,620</i>
Chi nhánh 1		
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Tây</i>	<i>125,668,014</i>	<i>254,500,000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Hà Tây</i>	<i>1,025,875</i>	<i>1,012,809</i>
Chi nhánh 3		
<i>Ngân hàng Liên Việt - CN Trần Đăng Ninh</i>	<i>6,042,526</i>	<i>27,682,691</i>
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội</i>	<i>-</i>	<i>6,031,222</i>
Chi nhánh 5		
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội</i>	<i>93,340,700</i>	<i>564,518,874</i>
Các khoản tương đương tiền		
Tiền gửi có kỳ hạn		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

Văn phòng Công ty	-	12,533,000,000
Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Trần Đăng Ninh	-	4,333,000,000
Ngân hàng TMCP Quân đội	-	1,000,000,000
Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Thanh Xuân	-	5,700,000,000
Công ty CP SX&DV Du Lịch Chèm	-	1,500,000,000

Cộng	403,075,295	15,288,117,311
-------------	--------------------	-----------------------

2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Văn phòng Công ty	9,944,612,250	10,078,272,466
Tiền BHXH, BHYT	150,243,562	53,311,284
Phải thu công trình HEMISCO	8,644,350	207,937,950
- Công ty CPBT&XD Vinaconex Xuân Mai - CN số 3	-	199,293,600
- Phải thu khác của Công trình HEMISCO	8,644,350	8,644,350
Lãi tiền gửi có kỳ hạn các ngân hàng và tổ chức tín dụng	-	839,539,864
- Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn	-	839,539,864
Phải thu 2% thuế TNDN các công trình	-	1,612,975,246
- CT nhà CT1 Văn Khê	-	649,830,507
- CT Hemisco Hà Đông	-	963,144,739
Cho vay		
Phạm Thu Huyền	1,764,822,000	1,764,822,000
Nguyễn Gia Lộc	1,662,150,000	1,662,150,000
Thái Thị Thu Nga	1,756,908,000	1,756,908,000
Phạm Hồng Nhung	1,029,275,000	1,029,275,000
Đào Thị Hồi	831,337,500	831,337,500
Cho Công ty CP SX&DV Du Lịch Chèm vay (*)	1,500,000,000	-
Lãi vay phải thu	70,840,000	-
Phải thu khác	1,170,391,838	320,015,622
Chi nhánh 1		
Phải thu khác	12,300,000	12,300,000
Chi nhánh 3		
Phải thu khác	59,668,969	25,342,000
Chi nhánh 5		
Phải thu khác	22,604,429	22,604,429
Cộng	10,039,185,648	10,138,518,895

(*) Khoản cho Công ty CP SX & DV Du lịch Chèm vay theo kế ước vay vốn ngày 22/12/2010 và phụ lục kế ước vay vốn ngày 11/11/2011. Khoản cho vay này tính đến ngày 31/12/2013 đã quá hạn trên 1 năm.

3. Hàng tồn kho

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	5,574,819,031	5,621,670,933
Văn phòng Công ty	1,354,229,725	1,328,180,522
Chi nhánh 5	4,220,589,306	4,293,490,411
Công cụ, dụng cụ	19,500,000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

<i>Văn phòng Công ty</i>	19,500,000	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	36,339,980,026	56,657,364,335
<i>Văn phòng Công ty</i>	29,670,999,436	43,239,882,831
<i>Chi nhánh 1</i>	53,857,389	2,135,151,888
<i>Chi nhánh 3</i>	5,131,331,643	4,439,081,860
<i>Chi nhánh 5</i>	1,483,791,558	6,843,247,756
Hàng hoá	-	19,500,000

Cộng giá gốc hàng tồn kho

41,934,299,057

62,298,535,268

(*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của một số các công trình: Công trình Dự án Tòa nhà Vinafor Hà Đông với giá trị 15.244.758.925 đồng; Công trình Nhà máy xi măng Hạ Long giá trị là 6.428.617.471 đồng và một số công trình khác.

4. Chi phí trả trước ngắn hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Chi phí công cụ, dụng cụ	10,598,183	20,898,978
<i>Văn phòng</i>	2,835,683	20,898,978
<i>Chi nhánh 3</i>	7,762,500	-
Cộng	10,598,183	20,898,978

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

6. 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	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số dư ngày 01/01/2013	9,952,344,920	7,569,269,517	3,627,086,799	1,358,527,782	101,899,635	22,609,128,653
Đầu tư XDCB hoàn thành	8,163,198,035	-	-	-	-	8,163,198,035
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(1,666,294,645)	-	-	(1,666,294,645)
Giảm theo TT 45	-	(177,208,864)	-	(679,067,327)	-	(856,276,191)
Giảm khác	(9,975,234,920)	-	-	-	-	(9,975,234,920)
Số dư ngày 31/12/2013	8,140,308,035	7,392,060,653	1,960,792,154	679,460,455	101,899,635	18,274,520,932
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư ngày 01/01/2013	249,380,876	4,219,821,845	1,603,602,595	659,091,602	44,427,701	6,776,324,619
Khấu hao trong năm	566,848,616	1,445,954,184	491,315,303	190,486,389	9,009,054	2,703,613,546
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(909,992,903)	-	-	(909,992,903)
Giảm theo TT 45	-	(141,188,861)	-	(406,819,621)	-	(548,008,482)
Giảm khác	(448,885,583)	-	-	-	-	(448,885,583)
Số dư ngày 31/12/2013	367,343,909	5,524,587,168	1,184,924,995	442,758,370	53,436,755	7,573,051,197
Giá trị còn lại						
Tại ngày 01/01/2013	9,702,964,044	3,349,447,672	2,023,484,204	699,436,180	57,471,934	15,832,804,034
Tại ngày 31/12/2013	7,772,964,126	1,867,473,485	775,867,159	236,702,085	48,462,880	10,701,469,735

Giảm theo TT 45 là những TSCĐ có nguyên giá dưới 30.000.000 VND được phân loại lại theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ. Trong đó:

- Những TSCĐ có nguyên giá dưới 30.000.000 VND đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là: 240.867.603 VND.

- Những TSCĐ có nguyên giá dưới 30.000.000 VND nhưng vẫn còn GTCL là: 615.408.588 VND.

Nhà cửa vật kiến trúc tăng giảm trong kỳ là do đơn vị tạm ghi nhận giá trị tăng 4 tòa nhà CT1 Văn Khê theo tổng chi phí tập hợp được.

Nguyên giá TSCĐ cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 263.717.688 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

6. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Phần mềm quản lý bất động sản	Tổng cộng
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2013	50,000,000	50,000,000
Mua trong năm	-	-
Số dư ngày 31/12/2013	50,000,000	50,000,000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2013	17,499,993	17,499,993
Khấu hao trong năm	9,999,996	9,999,996
Số dư ngày 31/12/2013	27,499,989	27,499,989
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2013	32,500,007	32,500,007
Tại ngày 31/12/2013	22,500,011	22,500,011

7. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

31/12/2013

01/01/2013

VND

VND

Dự án thí điểm xây dựng nhà ở cao tầng Láng Hạ	1,636,092,960	1,636,092,960
Dự án khu du lịch Đại Lải	119,033,110	91,116,550
Dự án chung cư số 1 giáp nhĩ	-	1,090,909,091
DA CCCT vinafor Hà Đông	-	1,409,090,909
Tầng 1 đến 3 toà CT1 Văn Khê	22,786,480,845	15,604,880,819
Cộng	24,541,606,915	19,832,090,329

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

31/12/2013

01/01/2013

	Số lượng (Cổ phần)	Giá trị VND	Số lượng (Cổ phần)	Giá trị VND
Đầu tư dài hạn khác				
Công ty CP Sông Đà Nha Trang	100,000	1,100,000,000	100,000	1,100,000,000
Khu Kinh tế Hải Hà	-	440,000,000	-	440,000,000
Cộng	100,000	1,540,000,000	100,000	1,540,000,000

9. Chi phí trả trước dài hạn

31/12/2013

01/01/2013

VND

VND

Chi phí công cụ, dụng cụ (*)	412,284,608	689,932,011
Văn phòng Công ty	409,284,599	672,252,002
Chi nhánh 1	3,000,009	1,407,660
Chi nhánh 5	-	16,272,349
Cộng	412,284,608	689,932,011

(*) Giá trị còn lại của TSCĐ có nguyên giá không đủ điều kiện ghi nhận là TSCĐ được phân loại lại theo quy định tại Thông tư số 45/2013/TT-BTC ngày 25/4/2013 của Bộ Tài Chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao TSCĐ là: 286.034.366 VND.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

10. Vay và nợ ngắn hạn	Lãi suất (%/năm)	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vay ngắn hạn			
<i>Văn phòng Công ty</i>			
- Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Trần Đăng Ninh		-	4,141,569,446
<i>Chi nhánh 1</i>			
- Nguyễn Diệu Trinh (1)	9%	450,000,000	1,592,000,000
<i>Chi nhánh 3</i>			
- Trần Văn Hùng		-	700,000,000
- Nguyễn Thị Hoài		-	495,400,000
<i>Chi nhánh 5</i>			
- Tạ Duy Liên		-	1,443,980,000
- Vũ Thanh Sơn		-	4,022,000,000
- Tạ Hoàng Hà (2)	6%	610,000,000	2,575,000,000
- Thái Thị Thu Nga (3)	6%	4,000,000,000	-
Cộng		5,060,000,000	14,969,949,446

(1) Hợp đồng vay vốn của Bà Nguyễn Diệu Trinh theo Hợp đồng vay ngày 30/11/2012 thời hạn vay 18 tháng, lãi suất 0,75%/tháng. Lãi vay được tính theo tháng và được trả với gốc vay. Trong trường hợp rút vốn trước thời hạn thì Phía công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 sẽ không phải trả lãi vay.

(2) Hợp đồng vay vốn của Tạ Hoàng Hà ngày 25/3/13 thời hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm. Trong trường hợp rút vốn trước thời hạn thì Phía công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 sẽ không phải trả lãi vay.

(3) Hợp đồng vay vốn của bà Thái Thị Thu Nga ngày 2/10/13 thời hạn 12 tháng, lãi suất 6%/năm. Trong trường hợp rút vốn trước thời hạn thì Phía công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 sẽ không phải trả lãi vay.

11. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

	01/01/2013	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính: VND 31/12/2013
Thuế GTGT đầu ra	52,259,851	388,889,537	416,763,487	24,385,901
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101,134,059	(831,942,139)	120,268,938	(851,077,018)
Thuế thu nhập cá nhân	585,804	11,970,830	19,840,947	(7,284,313)
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	27,916,560	27,916,560	-
Các loại thuế khác	-	3,000,000	3,000,000	-
Cộng thuế và các khoản phải thu Nhà nước	-			858,361,331
Cộng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	153,979,714			24,385,901

12. Chi phí phải trả

	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Văn phòng Công ty		
- Chi phí lãi vay	33,036,239	77,859,465

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

- Công ty TNHH Kỹ nghệ Toàn Tâm	2,905,146,695	-
- Chi phí phải trả hoàn thiện Công trình Hemisco và CTI Văn Khê	21,494,904,454	-
Chi nhánh 1	136,375,379	-
Chi nhánh 3		
- Chi phí lãi vay phải trả	1,486,383	-
Chi nhánh 5		
- Công ty TNHH SX&TM Hoàng Anh	-	3,568,154
- Tạ Duy Liên	-	165,681,850
- Công ty khoá Huy Hoàng	-	15,680,570
- Các đối tượng khác		5,352,235
Cộng	24,570,949,150	268,142,274

13. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	347,417,451	338,300,216
Các khoản phải trả, phải nộp khác	42,231,138,515	38,407,156,464
Chia lợi nhuận liên doanh		
- Công ty CP Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai	4,908,081,285	16,276,264,259
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Linh Đô	9,031,159,363	7,305,101,939
Lê Hồng Thái	500,000,000	500,000,000
Phạm Thị Loan	350,000,000	350,000,000
Tiền cổ tức năm 2012	6,266,407,500	-
Ban quản trị toà nhà Văn Khê - Kinh Phí bảo trì	64,039,324	96,878,638
Tiền cấp giấy chứng nhận căn hộ CTI Văn Khê	-	4,377,375
Ban quản trị toà nhà Hamisco - Kinh Phí bảo trì	8,115,216,457	7,976,735,338
Phải trả, phải nộp khác	12,996,234,587	5,897,798,915
Cộng	42,578,555,966	38,745,456,680

14. Vay và nợ dài hạn

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay dài hạn	11,385,461,583	12,387,874,034
Ngân hàng công thương Việt Nam - CN Thanh Xuân (1)	10,618,791,233	12,373,333,334
Vũ Thị Huyền (2)	759,400,000	-
Đào Trường Sơn (3)	7,270,350	14,540,700
Cộng	11,385,461,583	12,387,874,034

(1) Hợp đồng 01/2012/HĐTD-TH-Sông Đà 1.01 ngày 18/10/2012, thời hạn vay 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất thả nổi, lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng là 15%/năm, lãi suất điều chỉnh tối thiểu 1 lần/tháng

(2) Vay ngắn hạn bà Vũ Thị Huyền theo hợp đồng vay ngày 31/12/2013 thời hạn 24 tháng, thời hạn 9%/năm.

(3) Vay dài hạn ông Đào Trường Sơn hợp đồng vay kỳ hạn 20 tháng, lãi suất 12%/năm trên gốc vay đầu tiên.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

15. Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Công trình CT 1 Văn Khê	-	30,003,866,364
Công trình Hemisco Hà Đông	-	23,425,481,400
Doanh thu cho thuê văn phòng	-	49,090,909
Doanh thu cho thuê quảng cáo	-	8,787,879
Doanh thu cho thuê mặt bằng CT1 Văn Khê	299,436,363	43,636,364
Doanh thu cho thuê mặt bằng nhà Hemisco	7,272,728	-
Cộng	306,709,091	53,530,862,916

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

16. **Vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VND

17.1. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ (*)	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư tại ngày 01/01/2012	44,689,050,000	28,363,026,354	(1,216,349,504)	16,695,335,713	88,531,062,563
Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
Tăng trong năm trước	-	-	(1,288,086,602)	-	(1,288,086.602)
Lãi trong năm trước	-	-	-	8,573,121,253	8,573,121,253
Chia cổ tức bằng tiền	-	-	-	-	-
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(16,113,647,210)	(16,113,647 210)
Chia lãi liên doanh	-	-	-	(2,400,654,810)	(2,400,654 810)
Giảm khác	-	(25,000,000)	-	(4,047,864)	(29,047 864)
Số dư tại ngày 31/12/2012	44,689,050,000	28,338,026,354	(2,504,436,106)	6,750,107,082	77,272,747,330
Tăng trong năm nay	-	-	-	-	-
Lãi trong năm nay	-	-	-	2,955,377,446	2,955,377,446
Tăng khác	-	-	-	302,462,131	302,462,131
Chia lãi liên doanh	-	-	-	(2,323,304,681)	(2,323,304,681)
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(528,257,509)	(528,257,509)
Chia cổ tức	-	-	-	(6,266,407,500)	(6,266,407,500)
Số dư tại ngày 31/12/2013	44,689,050,000	28,338,026,354	(2,504,436,106)	889,976,968	71,412,617,216
17.2. Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Vốn góp của Công ty Cổ phần Sông Đà 1				8,900,000,000	8,900,000,000
Vốn góp của đối tượng khác				35,789,050,000	35,789,050,000
Cộng				44,689,050,000	44,689,050,000

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 291.300 CP

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

17.3. Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	44,689,050,000	44,689,050,000
Vốn góp đầu năm	44,689,050,000	44,689,050,000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	44,689,050,000	44,689,050,000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	6,794,665,009	7,356,359,000

17.4. Cổ phiếu

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	4,468,905	4,468,905
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	4,468,905	4,468,905
- Cổ phiếu phổ thông	4,468,905	4,468,905
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	291,300	291,300
- Cổ phiếu phổ thông	291,300	291,300
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	4,177,605	4,177,605
- Cổ phiếu phổ thông	4,177,605	4,177,605
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

17.5. Các quỹ của doanh nghiệp

Khoản mục	01/01/2013	Tăng trong năm	Giảm trong năm	Đơn vị tính: VND 31/12/2013
Quỹ đầu tư phát triển	18,116,290,967	-	-	18,116,290,967
Quỹ dự phòng tài chính	5,543,004,513	-	-	5,543,004,513
Tổng cộng	23,659,295,480	-	-	23,659,295,480

*** Mục đích trích lập và sử dụng các quỹ:**

- Quỹ đầu tư phát triển của doanh nghiệp được trích từ lợi nhuận sau thuế và được dùng để đầu tư mở rộng quy mô sản xuất, kinh doanh phù hợp với quy định tại điều lệ Công ty.

- Quỹ dự phòng tài chính của doanh nghiệp được dùng để bù đắp những tổn thất, thiệt hại về tài sản, công nợ không đòi được được xảy ra trong quá trình kinh doanh hoặc để bù đắp những khoản lỗ của Công ty theo Quyết định của Hội đồng cổ đông. Quỹ dự phòng tài chính được trích từ phần lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2013 theo nghị quyết của đại hội đồng cổ đông.

VI. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

17. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7,441,673,264	4,963,028,117
Doanh thu hợp đồng xây dựng	2,258,715,306	6,484,723,293
- Khu Sân bãi nguyên liệu 2 Vinafor Hòa Bình	-	4,405,923,636
- Khu công nghiệp Phú Nghĩa - Công trình Xuân Mỹ	225,500,000	-
- Công trình Sinh Phú - Bắc Ninh	305,950,000	-
- Khu sinh thái Vincom Village	1,663,627,670	1,824,249,112
- Công trình Cầu Diễn	63,637,636	254,550,545
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	64,820,088,111	165,627,620,834
Doanh thu khác	-	6,985,160
Cộng	74,520,476,681	177,082,357,404
18. Giá vốn hàng bán	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5,716,676,719	2,982,457,266
Giá vốn hợp đồng xây dựng	2,477,965,541	6,247,223,857
- Khu công nghiệp Phú Nghĩa - Công trình Xuân Mỹ	200,156,448	-
- Công trình Sinh Phú - Bắc Ninh	286,887,119	-
- Công trình Cầu Diễn	63,637,636	97,378,851
- Khu Sân bãi nguyên liệu 2 Vinafor Hòa Bình	-	4,416,808,350
- Khu sinh thái Vincom Village	1,927,284,338	1,733,036,656
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	58,328,257,151	152,313,157,093
Giá vốn khác	-	6,985,160
Cộng	66,522,899,411	161,549,823,376
19. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	950,063,535	2,366,694,539
Cộng	950,063,535	2,366,694,539
20. Chi phí tài chính	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lãi tiền vay	890,261,826	365,100,938
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	88,785
Cộng	890,261,826	365,189,723
21. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

Hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường

Doanh thu chịu thuế Thu nhập doanh nghiệp	11,448,916,129	13,821,431,295
Chi phí tính thuế Thu nhập doanh nghiệp	10,720,264,090	12,993,722,721
Thu nhập chịu thuế Thu nhập doanh nghiệp	728,652,039	827,708,574
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	182,163,010	206,927,144
Các khoản điều chỉnh giảm thuế TNDN phải nộp theo các quy định hiện hành (Điều chỉnh giảm theo Thông tư 140/2012/TT-BTC ngày 21/08/2012 của Bộ Tài Chính).	-	62,078,143
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (1)	182,163,010	144,849,000
Hoạt động chuyển nhượng bất động sản		
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	64,820,088,111	165,627,620,834
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	61,608,236,888	154,958,043,906
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	3,211,851,223	10,669,576,928
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25%	25%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế	802,962,806	2,667,394,233
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	985,125,816	2,812,243,233
(3) = (1) + (2)		

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

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1,913,583,564	21,936,833,519
Chi phí nhân công	6,250,327,137	23,529,797,397
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2,713,613,542	2,483,648,987
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4,654,170,044	9,030,426,163
Chi phí khác bằng tiền	384,465,463	1,824,778,288
Cộng	15,916,159,750	58,805,484,354

23. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	2,955,377,446	8,573,121,253
+ 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:	2,323,304,681	2,400,654,810
<i>Chia lợi nhuận cho liên doanh</i>	<i>2,323,304,681</i>	<i>2,400,654,810</i>
+ Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	632,072,765	6,172,466,443
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	4,177,605	4,424,321
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	151	1,395

24. Công cụ tài chính

Quản lý rủi ro vốn

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

Công ty quản trị 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.10, trừ đi tiền và các khoản tương đương tiền), phần vốn thuộc chủ sở hữu của các cổ đông của Công ty (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ trừ cộng và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

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 và công nợ tài chính trình bày tại Thuyết minh số IV.

Các loại Công cụ tài chính

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền và các khoản tương đương tiền	403,075,295	15,288,117,311
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
Phải thu khách hàng và phải thu khác	81,786,480,690	66,376,624,090
Đầu tư dài hạn	1,540,000,000	1,540,000,000
Tổng cộng	82,189,555,985	81,664,741,401
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	16,445,461,583	27,357,823,480
Phải trả người bán và phải trả khác	77,516,566,741	61,006,179,738
Chi phí phải trả	24,570,949,150	268,142,274
Tổng Cộng	118,532,977,474	88,632,145,492

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày 31/12/2013 do Thông tư 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 210/2009/TT-BTC 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 giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro tỷ giá, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng, rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất của dòng tiền. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa các rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Rủi ro thị trường

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

Quản lý rủi ro tỷ giá

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

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. Công ty không thực hiện biện pháp đảm bảo do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Giá trị ghi sổ của các tài sản bằng tiền và công nợ bằng tiền có gốc bằng ngoại tệ tại thời điểm 31/12/2012 như sau:

	Công nợ		Tài sản	
	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND	VND	VND
Đô la Mỹ (USD)	-	-	4,209,525	4,168,620

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất trọng yếu phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Công ty chịu rủi ro lãi suất khi Công ty vay vốn theo lãi suất thả nổi và lãi suất cố định. Rủi ro này sẽ do Công ty quản trị bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay lãi suất cố định và lãi suất thả nổi.

Quản lý rủi ro về giá

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

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. Công ty chịu rủi ro tín dụng trọng yếu nào với các khách hàng hoặc đối tác bởi vì các khoản phải thu đến từ một số lượng lớn khách hàng hoạt động trong nhiều ngành khác nhau và phân bố ở các khu vực địa lý khác nhau.

Quản lý rủi ro thanh khoản

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các 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 kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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 cổ đông 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 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 vay gốc. Ngày đáo hạn theo hợp đồng được dựa trên ngày càng sớm nhất mà Công ty phải trả.

31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	77,516,566,741	-	77,516,566,741
Chi phí phải trả	24,570,949,150	-	24,570,949,150
Các khoản vay	5,060,000,000	11,385,461,583	16,445,461,583

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Phải trả người bán và phải trả khác	61,006,179,738	-	61,006,179,738
Chi phí phải trả	268,142,274	-	268,142,274
Các khoản vay	14,969,949,446	12,387,874,034	27,357,823,480

Ban Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức thấp. Ban giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

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.

31/12/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	403,075,295	-	403,075,295
Các khoản đầu tư tài chính	-	1,540,000,000	1,540,000,000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	81,786,480,690	-	81,786,480,690

01/01/2013	Dưới 1 năm VND	Từ 1 - 5 năm VND	Tổng cộng VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	15,288,117,311	-	15,288,117,311
Các khoản đầu tư tài chính	-	1,540,000,000	1,540,000,000
Phải thu khách hàng và phải thu khác	66,376,624,090	-	66,376,624,090

VII. Những thông tin khác

1. Thông tin về các bên liên quan

1.1 Thu nhập Ban giám đốc được hưởng trong năm

	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Lương	454,689,562	614,267,027
Cộng	454,689,562	614,267,027

1.2 Số dư với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	31/12/2013 VND	01/01/2013 VND
Các khoản phải thu			
Công ty CP Sông Đà Thăng Long	Cùng Tập đoàn Sông Đà	40,479,745	40,479,745
Công ty CP Xi măng Hạ Long	Cùng Tập đoàn Sông Đà	5,430,570,428	5,430,570,428
Công ty CP Sông Đà 8	Cùng Tập đoàn Sông Đà	318,810,809	318,810,809
Xí nghiệp Sông Đà 12.7	Cùng Tập đoàn Sông Đà	452,591,542	452,591,542
Xí nghiệp Sông Đà 12.3	Cùng Tập đoàn Sông Đà	240,075,046	240,075,046
Công ty CP Sông Đà 1	Cổ đông	18,161,152	18,161,152

2. Thông tin so sánh

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2013

(tiếp theo)

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính năm 2012 của Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam.

Hà Nội, ngày 15 tháng 04 năm 2014

CÔNG TY CỔ PHẦN SÔNG ĐÀ 1.01



**CHỦ TỊCH HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
KIỂM GIÁM ĐỐC**
Lưu Văn Trung