

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

Đơn vị tính: VND

Tài sản	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Tài sản ngắn hạn (100=110+120+130+140+150)	100		456.458.523.014	433.903.819.853
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	1.446.788.733	9.241.111.305
1. Tiền	111		1.446.788.733	781.111.305
2. Các khoản tương đương tiền	112			8.460.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120			
1. Đầu tư ngắn hạn	121			
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn	129			
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		39.658.558.712	43.494.046.446
1. Phải thu khách hàng	131	V.2	23.200.163.267	31.845.770.827
2. Trả trước cho người bán	132		3.830.781.843	3.731.634.673
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134			
5. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	135	V.3	13.125.848.808	7.916.640.946
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	139		(498.235.206)	
IV. Hàng tồn kho	140	V.4	400.341.778.204	360.902.311.256
1. Hàng tồn kho	141		400.341.778.204	360.902.311.256
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.011.397.365	20.266.350.846
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.5	179.922.867	150.850.606
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		123.420.551	3.796.615.591
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		1.403.792.056	
4. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.6	13.304.261.891	16.318.884.649
B. Tài sản dài hạn (200=210+220+240+250+260)	200		240.061.186.225	264.402.512.159
I. Các khoản phải thu dài hạn	210			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh ở các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			
II. Tài sản cố định	220		204.346.121.157	225.864.802.683
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.7	195.895.515.883	218.584.605.702
- Nguyên giá	222		272.335.449.144	275.765.138.082
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(76.439.933.261)	(57.180.532.380)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.8	292.928.478	439.436.358
- Nguyên giá	228		692.677.872	692.677.872
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	229		(399.749.394)	(254.241.514)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.9	8.157.676.796	6.840.760.623
III. Bất động sản đầu tư	240	V.10	31.132.912.445	32.568.689.657
- Nguyên giá	241		36.534.043.851	36.534.043.851
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242		(5.401.131.406)	(3.965.354.194)
IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		2.492.043.824	4.804.413.800
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252			
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.11	4.804.413.800	4.804.413.800
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (*)	259		(2.312.369.976)	
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.090.108.799	1.164.606.019
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12	2.087.108.799	1.156.503.019
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268		3.000.000	8.103.000
Tổng cộng tài sản	270		696.519.709.239	698.306.332.012

Nguồn vốn	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A. Nợ phải trả (300=310+330)	300		543.829.274.650	543.505.262.471
I. Nợ ngắn hạn	310		195.108.416.943	223.596.268.590
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13	45.898.537.135	67.504.084.659
2. Phải trả cho người bán	312		40.618.744.495	47.173.008.260
3. Người mua trả tiền trước	313		134.000.000	411.304.370
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14	1.371.097.842	9.240.683.879
5. Phải trả người lao động	315		3.146.383.108	2.630.309.433
6. Chi phí phải trả	316	V.15	85.117.623.127	69.027.216.442
7. Phải trả nội bộ	317			
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318			
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.16	17.422.140.771	26.552.871.138
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320			
11. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		1.399.890.465	1.056.790.409
II. Nợ dài hạn	330		348.720.857.707	319.908.993.881
1. Phải trả dài hạn người bán	331			
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332			
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.17	84.412.438.037	84.278.438.037
4. Vay và nợ dài hạn	334	V.18	264.308.419.670	235.630.555.844
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336			
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
8. Doanh thu chưa thực hiện	338			
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339			
B. Nguồn vốn chủ sở hữu (400=410+430)	400		152.690.434.589	154.801.069.541
I. Nguồn vốn chủ sở hữu	410	V.19	152.690.434.589	154.801.069.541
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		80.000.000.000	80.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		22.179.502.900	22.179.502.900
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
3. Cổ phiếu quỹ (*)	414		(60.000)	(60.000)
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			
7. Quỹ đầu tư phát triển	417		43.693.144.492	36.459.801.564
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		4.500.382.093	4.072.282.030
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		0	
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	V.20	2.317.465.104	12.089.543.041
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422			
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		0	
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		0	
C. Lợi nhuận của cổ đông thiểu số	439			
Tổng cộng nguồn vốn	440		696.519.709.239	698.306.332.012

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG

1. Tài sản thuế ngoài	01			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công	02			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi, ký cược	03			
4. Nợ khó đòi đã xử lý	04			
5. Ngoại tệ các loại	05			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án	06			

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2014

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

TỔNG GIÁM ĐỐC

Trịnh Thị Mỹ Hạnh

Vũ Văn Hùng



Nguyễn Quang Tuyền

TẬP ĐOÀN SÔNG DÀ

Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Sông Đà

14B Kỳ Đồng - Phường 9 - Quận 3 - TPHCM

Mẫu số B02b - DN
Ban hành theo QDD số 15/2006/QĐ-BTC
Ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng BTC

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
QUÝ IV/2013

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2013	Lũy kế từ đầu năm 2013	Quý IV/2012	Lũy kế từ đầu năm 2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	V121	21.671.898.537	66.016.617.697	19.846.646.076	80.276.253.179
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	V122	1.174.404.145	1.267.076.879	7.562.240	1.104.369.939
<i>Giảm giá hàng bán</i>			1.174.404.145	1.267.076.879	-	42.660.608
<i>Hàng bán bị trả lại</i>			-	-	7.562.240	1.061.709.331
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10		20.497.494.392	64.749.540.818	19.839.083.836	79.171.883.240
4. Giá vốn hàng bán	11	V123	8.914.135.923	31.959.019.878	10.836.440.261	40.266.734.334
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		11.583.358.469	32.790.520.940	9.002.643.575	38.905.148.906
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	V124	7.679.174	36.092.232	214.604.519	261.301.865
7. Chi phí tài chính	22	V125	7.165.584.876	19.843.281.149	1.380.530.895	20.335.676.203
<i>Trong đó: Lãi vay phải trả</i>	23		7.165.584.876	17.513.509.748	1.380.530.895	19.790.737.087
8. Chi phí bán hàng	24		-	-	-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		2.762.425.202	7.940.819.764	1.579.460.066	4.254.553.396
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh [30 = 20 + (21 - 22) - (24 + 25)]	30		1.663.027.565	5.042.512.259	6.257.257.133	14.576.221.172
11. Thu nhập khác	31	V126	365.454.545	383.136.525	152.740.142	278.561.785
12. Chi phí khác	32	V127	2.448.569.678	2.723.787.477	631.537.065	754.788.798
13. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(2.083.115.133)	(2.340.650.952)	(478.796.923)	(476.227.013)
14. Phần lãi lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		-	-	-	-

Handwritten signature

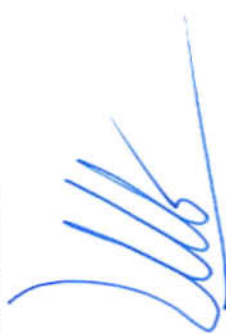
Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Quý IV/2013	Lũy kế từ đầu năm 2013	Quý IV/2012	Lũy kế từ đầu năm 2012
15. Tổng lợi nhuận trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(420.087.568)	2.701.861.307	5.778.460.210	14.099.994.159
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	V128	(487.647.798)	384.396.203	609.320.326	1.899.445.642
17. Chi phí thuế TNDN được hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51 - 52)	60	V129	67.560.230	2.317.465.104	5.169.139.884	12.200.548.517
18.1 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61			-		
18.2 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ	62			-		
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70		8	290	646	1.525

NGƯỜI LẬP BIỂU



Trịnh Thị Mỹ Hạnh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Vũ Văn Hùng

TỔNG GIÁM ĐỐC



Tp Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 01 năm 2014

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Quý IV/2013

(Theo phương pháp gián tiếp)

Đơn vị tính: VND

Mã số	Chi tiêu	Mã chi tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2013	Lũy kế từ đầu năm đến cuối Quý IV/2012
	I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Lợi nhuận trước thuế	01		2.701.861.307	13.988.988.683
	2. Điều chỉnh các khoản			40.143.257.848	40.549.191.963
02	- Khấu hao TSCĐ	02		21.855.867.965	21.004.887.069
03	- Các khoản dự phòng	03		2.810.605.182	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.036.725.047)	(261.301.865)
06	- Chi phí lãi vay	06		17.513.509.748	19.805.606.759
08	3. Lợi nhuận từ HĐ kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		42.845.119.155	54.538.180.646
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		10.803.385.842	11.992.742.146
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(39.648.216.948)	(47.066.855.900)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(4.449.842.646)	7.148.198.930
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(959.678.041)	177.753.908
13	- Tiền lãi vay đã trả	13		(17.850.722.120)	(21.634.421.359)
14	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(1.189.897.367)	(97.579.932)
15	- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15			
16	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(720.257.548)	
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(10.770.109.673)	5.058.018.439
	II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TSDH khác	22			(3.674.885.574)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS DH khác	23		402.000.000	-
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	25		8.460.000.000	4.900.000.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	30		36.092.232	261.301.865
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	31		8.898.092.232	1.486.416.291
	III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	35		270.839.105.729	51.376.047.159
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	36		(276.761.410.860)	(54.560.077.300)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	50			(4.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	60		(5.922.305.131)	(7.184.030.141)
		61			
50	Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	70		(7.794.322.572)	(639.595.411)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ			9.241.111.305	9.880.706.716
61	Ảnh hưởng của tỷ giá hối đoái đến quy đổi ngoại tệ			-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối kỳ			1.446.788.733	9.241.111.305

Lập, ngày 20 tháng 01 năm 2014

Tổng Giám đốc

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Trịnh Thị Mỹ Hạnh

Vũ Văn Hùng



Nguyễn Quang Tuyền

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2013

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sông Đà là doanh nghiệp được chuyển đổi từ Chi nhánh Tổng Công ty Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định số 1716/QĐ-BXD ngày 24 tháng 12 năm 2003 của Bộ Trưởng Bộ Xây Dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 4103002194; đăng ký lần đầu ngày 22 tháng 03 năm 2004 và đăng ký thay đổi lần thứ tám ngày 26 tháng 09 năm 2012 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hồ Chí Minh cấp

Trụ sở chính của Công ty tại Số 14B Kỳ Đồng, Phường 9, Quận 3, TP. Hồ Chí Minh.

Vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 đồng; tương đương 8.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sông Đà – Nhà máy Thủy điện K'Rông Kmar	Tỉnh Đắk Lắk	Đầu tư, kinh doanh công trình thủy điện vừa và nhỏ
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sông Đà tại Thành phố Hồ Chí Minh	Quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư, kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị
Văn phòng Đại diện Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sông Đà tại tỉnh Lâm Đồng	Thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng	Đầu tư, kinh doanh công trình thủy điện vừa và nhỏ

Ngành nghề kinh doanh

- Đầu tư, kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị;
- Đầu tư, kinh doanh các công trình thủy điện vừa và nhỏ;
- Xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, công trình cấp thoát nước, công trình đường dây và trạm biến áp;
- Sản xuất kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị (không sản xuất tại trụ sở);
- Khảo sát địa hình, địa chất, đo đạc phục vụ thi công và quan trắc biến dạng công trình;
- Tiếp nhận, vận tải vật tư, thiết bị;
- Sản xuất, mua bán điện (không sản xuất tại trụ sở);
- Đào tạo dạy nghề;
- Mua bán và nuôi trồng thủy sản (không gây ô nhiễm môi trường);

- Trồng rừng;
- Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét và cao lanh (không hoạt động tại trụ sở);
- Mua bán thiết bị máy công nghiệp, nguyên vật liệu sản xuất ngành công nghiệp và các thiết bị ngành xây dựng;
- Giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp;
- Thiết kế kiến trúc công trình, quy hoạch xây dựng./.

Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

- Trong kỳ, do ảnh hưởng chung của nền kinh tế và thị trường bất động sản gia tăng cho hoạt động kinh doanh của Công ty suy giảm so với cùng kỳ năm trước, doanh thu và lợi nhuận chủ yếu được tạo ra từ hoạt động sản xuất thủy điện. Dự án Khu Chung cư cao cấp Sông Đà Riverside và Dự án Cao ốc Sông Đà IDC đã tạm ngừng thi công.

2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

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 đã được sửa đổi, bổ sung theo Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực đo Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.3 . Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

Trong báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ được loại trừ.

2.4 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chí phí phát hành cộng các chí phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chí phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chí phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

2.5 . Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian đáo hạn không quá 03 tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.6 . Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên Báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản 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.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 07/12/2009.

2.7 . Hàng tồn kho

tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chí phí mua, chí phí chế biến và các chí phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền (hoặc đích danh, nhập trước xuất

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chí phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp trực tiếp theo từng dự án và phân bổ tương ứng với doanh thu chưa ghi nhận đến thời điểm cuối kỳ theo doanh thu ước tính của dự án.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên/kiểm kê định kỳ.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

2.8 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến tài sản cố định thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	07 - 13 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 07 năm
- Phương tiện vận tải	08 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 05 năm
- Quyền sử dụng đất	12 năm
- Phần mềm máy tính	05 năm
- Tài sản cố định khác	05 năm

Riêng đối với Nhà máy thủy điện Krông Kmar được trích khấu hao theo Nghị quyết 03/2010/QĐ-HĐQT ngày 16 tháng 03 năm 2010 của Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần Đầu tư –Phát triển Sông Đà, theo đó tài sản cố định là máy móc thiết bị của Nhà máy sẽ được khấu hao trong thời gian 10 năm, tài sản cố định là nhà cửa, vật kiến trúc của Nhà máy được khấu hao trong thời gian 25 năm. Công ty đã đăng ký phương pháp trích khấu hao TSCĐ với Cục thuế TP Hồ Chí Minh

Trong kỳ Công ty đã thực hiện thay đổi chính sách kế toán đối với tài sản cố định và khấu hao TSCĐ theo hướng dẫn 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, theo đó Nguyên giá tối thiểu của tài sản cố định tăng từ 10 triệu đồng lên 30 triệu đồng, đối với những tài sản cố định trước đây không thỏa mãn điều kiện này thì giá trị còn lại được điều chỉnh sang chi phí trả trước dài hạn và phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm.

2.9 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	10 năm
--------------------------	--------

2.10 . Các khoản đầu tư tài chính

Hoạt động liên doanh theo hình thức Hoạt động kinh doanh đồng kiểm soát được Công ty áp dụng nguyên tắc kế toán chung như với các hoạt động kinh doanh thông thường khác và các thỏa thuận trong hợp đồng hợp tác kinh doanh. Theo đó:

- Công ty tạm thời ghi nhận toàn bộ chi phí đầu tư của hoạt động liên doanh trên Báo cáo tài chính của Công ty. Thực hiện các nghĩa vụ về thuế chung với các hoạt động sản xuất kinh doanh khác của Công ty;

- Khi các bên thống nhất phương án phân chia kết quả kinh doanh của hoạt động liên doanh, Công ty sẽ căn cứ vào phương án đã được thống nhất này để tiến hành hạch toán và phân chia kết quả kinh doanh của hoạt động liên doanh cho các bên khác trong liên doanh.

Các hợp đồng hợp tác kinh doanh Công ty đã ký kết và đã triển khai nhưng các bên trong hoạt động liên doanh chưa thống nhất được phương án phân chia kết quả kinh doanh từ hoạt động liên doanh bao gồm:

+ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký với Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến Khoáng sản Sông Đà nhằm thực hiện hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án Cao ốc Sông Đà IDC tại phường 15, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Hợp đồng hợp tác kinh doanh ký với Công ty Cổ phần Quốc tế An Vui nhằm thực hiện hợp tác đầu tư xây dựng dự án Khu Chung cư cao cấp Sông Đà Riverside tại 623 quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nêu:

- Kỳ phiếu, tín phiếu kho bạc, tiền gửi ngân hàng có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";

- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;

- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối kỳ là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường hoặc giá trị hợp lý của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: nếu chứng khoán đã được niêm yết thì giá trị thị trường được tính theo giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) hoặc giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE); nếu chứng khoán chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì giá trị thị trường được xác định theo giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) tại ngày lập dự phòng hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng. Trường hợp không thể xác định được giá thị trường của chứng khoán thì Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán. Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi thì giá trị thị trường là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất.

- Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế khác: mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính của tổ chức kinh tế khác.

2.11 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ khi phát sinh, trừ 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 các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay".

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần căn cứ thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

Hiện tại, dự án Khu Chung cư cao cấp Sông Đà Riverside và Dự án Cao ốc Sông Đà IDC đã tạm ngừng thi công từ đầu năm 2013 nhưng Công ty đang thực hiện vốn hóa chi phí đi vay đối với hai dự án này tổng giá trị trong năm 2013 là: 30.424.198.365 đồng

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.13 . Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

2.14 . Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất kinh doanh trong năm, riêng khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác.

2.15 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu 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 lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi (lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy cổ phiếu quỹ.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết về chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông.

2.16 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm/hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;

- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa/quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- 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 lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo giá trị người mua thanh toán. Giá vốn của bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí phát sinh cho đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi phí thực tế phát sinh sẽ được ghi giảm vào tài khoản phải trả này.

2.17. Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;

- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.18 . Các khoản thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và các khoản thuế phải nộp cho kỳ kế toán hiện hành và các kỳ kế toán trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc kỳ tính thuế.

- Theo Giấy chứng nhận Đầu tư số 40121000001, chứng nhận lần đầu ngày 26/12/2006 và chứng nhận thay đổi lần thứ nhất ngày 29/10/2007 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Đắk Lắk thì Dự án đầu tư “Xây dựng nhà máy thủy điện Krông K’mar của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sông Đà được hưởng các ưu đãi của Dự án như sau:

+ Ưu đãi tiền sử dụng đất:

Dự án được miễn tiền sử dụng đất đối với diện tích 114,933 ha.

+ Ưu đãi thuế thu nhập doanh nghiệp:

Dự án được miễn thuế 04 năm và giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp cho 07 năm tiếp theo cho phần thu nhập tăng thêm do đầu tư này mang lại.

Công ty đã được miễn thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2008 đến hết năm 2011. Năm 2013 là năm thứ hai Công ty được giảm 50% số thuế thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ Dự án đầu tư.

Thuế thu nhập hoãn lại

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

2.19 . Báo cáo bộ phận

Báo cáo theo bộ phận bao gồm bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và bộ phận theo khu vực địa lý.

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một bộ phận có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tiền mặt	1.166.597.235	32.347.311
Tiền gửi ngân hàng	280.191.498	748.763.994
Các khoản tương đương tiền	-	8.460.000.000
	1.446.788.733	9.241.111.305

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Phải thu người lao động tiền BHXH, BHYT	-	46.234.404
Phải thu tiền tạm ứng của CBCNV đã nghỉ việc	-	1.609.787.554
Phải thu Công ty TNHH K&N tiền hợp tác đầu tư Dự án Hiệp Bình Chánh	-	4.315.750.622
Phải thu NH Phát triển Việt Nam - CN Đắk Lắk tiền hỗ trợ lãi suất	-	858.620.421
Phải thu khác	13.125.848.808	1.086.247.945
	13.125.848.808	7.916.640.946

5. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	6.117.890.702	5.236.909.569
Công cụ, dụng cụ	278.126.179	563.301.066
Chi phí SXKD dở dang (*)	392.311.433.056	353.252.546.354
Thành phẩm	1.634.328.267	1.849.554.267
	400.341.778.204	360.902.311.256

(*) Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>	<i>392.311.433.056</i>	<i>353.252.546.354</i>
- Dự án Chung cư cao cấp Sông Đà Riverside	265.904.413.707	234.286.563.316
- Dự án Cao ốc Sông Đà IDC Gò Vấp	120.440.462.143	112.863.629.627
- Dự án Nhơn Trạch Đồng Nai	2.782.154.612	2.747.854.526
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp và dự án khác</i>	<i>3.184.402.594</i>	<i>3.354.498.885</i>
	392.311.433.056	353.252.546.354

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Tạm ứng	10.342.154.319	16.318.884.649
Cầm cố, ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.962.107.572	-
	13.304.261.891	16.318.884.649

8 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	TSCĐ dùng trong quản lý	TSCĐ Hữu hình khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ						
Số đầu năm	190.670.567.218	72.787.179.052	8.456.471.036	1.019.312.801	2.831.607.975	275.765.138.082
Tăng trong năm	-	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	(3.174.127.368)	(79.598.188)	-	(163.582.973)	(12.380.409)	(3.429.688.938)
- Thanh lý, nhượng bán	(3.174.127.368)	-	-	-	-	(3.174.127.368)
- Chuyển sang BĐSĐT	-	-	-	-	-	-
- Giảm theo TT 45	-	(79.598.188)	-	(163.582.973)	(12.380.409)	(255.561.570)
Số cuối năm	187.496.439.850	72.707.580.864	8.456.471.036	855.729.828	2.819.227.566	272.335.449.144
Hao mòn TSCĐ						
Số đầu năm	30.084.939.894	22.103.036.660	3.986.062.927	635.352.909	371.139.990	57.180.532.380
Tăng trong năm	13.638.586.051	5.160.888.918	787.604.633	122.657.758	563.845.513	20.273.582.873
- Trích khấu hao TSCĐ	13.638.586.051	5.160.888.918	787.604.633	122.657.758	563.845.513	20.273.582.873
Giảm trong năm	(771.947.776)	(78.963.255)	-	(150.890.552)	(12.380.409)	(1.014.181.992)
- Thanh lý, nhượng bán	(771.947.776)	-	-	-	-	(771.947.776)
- Giảm theo TT 45	-	(78.963.255)	-	(150.890.552)	(12.380.409)	(242.234.216)
Số cuối năm	42.951.578.169	27.184.962.323	4.773.667.560	607.120.115	922.605.094	76.439.933.261
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	160.585.627.324	50.684.142.392	4.470.408.109	383.959.892	2.460.467.985	218.584.605.702
Số cuối năm	144.544.861.681	45.522.618.541	3.682.803.476	248.609.713	1.896.622.472	195.895.515.883

Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:
Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

174.961.197.889
1.283.897.113

8. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Bản quyền, bằng sáng chế	Nhãn hiệu hàng hóa	Phần mềm máy tính	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá TSCĐ					
Số đầu năm	159.446.000	-	-	533.231.872	692.677.872
Tăng trong năm	-	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	159.446.000	-	-	533.231.872	692.677.872
Hao mòn TSCĐ					
Số đầu năm	13.287.168	-	-	239.954.346	253.241.514
Tăng trong năm	39.861.504	-	-	106.646.376	146.507.880
- Trích khấu hao TSCĐ	39.861.504	-	-	106.646.376	146.507.880
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Số cuối năm	53.148.672	-	-	346.600.722	399.749.394
Giá trị còn lại					
Số đầu năm	146.158.832	-	-	293.277.526	439.436.358
Số cuối năm	106.297.328	-	-	186.631.150	292.928.478

9. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
<i>Xây dựng cơ bản dở dang</i>	<i>8.157.676.796</i>	<i>6.840.760.623</i>
- Dự án Nhà máy thủy điện Đam B'ri I	8.157.676.796	6.840.760.623
	8.157.676.796	6.840.760.623

10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số đầu năm	36.534.043.851	36.534.043.851
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	36.534.043.851	36.534.043.851
Hao mòn		
Số đầu năm	3.965.354.194	3.965.354.194
Tăng trong năm	1.435.777.212	1.435.777.212
- Trích khấu hao TSCĐ	1.435.777.212	1.435.777.212
Giảm trong năm	-	-
Số cuối năm	5.401.131.406	5.401.131.406
Giá trị còn lại		
Số đầu năm	32.568.689.657	32.568.689.657
Số cuối năm	31.132.912.445	31.132.912.445

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013	31/12/2013	01/01/2013
	Số lượng CP	Số lượng CP	VND	VND
<i>Góp vốn cổ phần vào:</i>			4.804.413.800	4.804.413.800
CTCP Khoáng sản Thương mại Đắk N	47.500	47.500	475.000.000	475.000.000
Công ty Cổ phần Hoàng Anh - Ban Mê	432.941	432.941	4.329.413.800	4.329.413.800
			4.804.413.800	4.804.413.800

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2013	Năm 2012
	VND	VND
Số dư đầu năm	1.156.503.019	1.140.783.645
Số tăng trong năm	1.805.703.177	603.865.871
Số đã kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm	875.097.397	588.146.497
Số dư cuối năm	2.087.108.799	1.156.503.019
	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Giá trị CCDC chưa phân bổ	267.777.431	213.019.520
Chi phí sửa chữa lớn tài sản	1.638.713.186	883.483.503
Giá trị thương hiệu Sông Đà	-	59.999.996
Chi phí tư vấn an toàn đập	180.618.182	-
	2.087.108.799	1.156.503.019

13. TÀI SẢN DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Ký quỹ dài hạn	3.000.000	8.103.000
	3.000.000	8.103.000

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay ngắn hạn	37.813.727.135	45.129.830.503
- Ngân hàng Techcombank (*)	23.500.000.000	45.129.830.503
- Vay cá nhân	14.313.727.135	-
Vay dài hạn đến hạn trả (xem thông tin tại thuyết minh 19)	8.084.810.000	22.374.254.156
	45.898.537.135	67.504.084.659

(*) Thông tin bổ sung các khoản vay ngắn hạn tại ngày 31/12/2013

Bên cho vay và số hợp đồng	Số hợp đồng	Lãi suất	Thời hạn	Số dư nợ gốc cuối kỳ	Phương thức đảm bảo
Ngân hàng Techcombank chi nhánh Tân Bình	Số 12552/HĐTD/ NH-PN/TCB- TBN ngày 08/11/2011	Thả nổi có điều chỉnh	10 tháng	6.000.000.000	Đảm bảo bằng tài sản
Ngân hàng Techcombank chi nhánh Tân Bình	Số 13280/HĐTD/ NH-PN/TCB- TBN ngày 08/11/2011	17,25%	12 tháng	17.500.000.000	Đảm bảo bằng tài sản
				23.500.000.000	

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng đầu ra phải nộp	859.947.464	2.702.980.675
Thuế thu nhập doanh nghiệp	(552.542.567)	5.542.395.280
Thuế thu nhập cá nhân	112.751.676	201.603.556
Thuế tài nguyên	199.453.143	793.704.368
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	217.643.790	-
Các khoản phí, lệ phí	533.844.362	-
	1.371.097.868	9.240.683.879

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Trích trước chi phí lãi vay ngân hàng, lãi vay do phát hành trái phiếu	80.462.313.487	63.931.715.427
Trích trước khối lượng đã thực hiện các Dự án	973.625.305	2.283.336.782
Trích trước chi phí sản xuất phụ gia bê tông	864.526.652	1.029.919.106
Trích trước chi phí sản xuất bê tông	181.296.680	-
Trích trước chi phí đầu tư Dự án Songda Tower	1.294.853.526	1.294.853.526
Thù lao hội đồng quản trị	31.296.000	-
Trích trước chi phí sản xuất kinh doanh khác	-	487.391.601
Trích chi phí làm đường nhà máy Krong Kmar từ năm 2010	1.309.711.477	-
	85.117.623.127	69.027.216.442

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	101.537.674	420.930.665
Bảo hiểm xã hội	430.455.147	539.905.844
Bảo hiểm y tế	98.448.301	-
Bảo hiểm thất nghiệp	6.467.708	-
Nhận ký cược ký quỹ ngắn hạn	169.006.203	312.657.623
Các khoản phải trả phải nộp khác	16.616.225.738	25.279.377.006
<i>Phải trả Tổng Công ty Sông Đà các quỹ hoạt động</i>	-	17.742.997
<i>Phải trả về tiền nhận ủy thác đầu tư cổ phiếu vào CTCP Sông Đà Ban Mê</i>	669.400.000	669.400.000
<i>Phải trả tiền nhận ủy thác đầu tư cổ phiếu vào CTCP KS và TM Đắk Nông</i>	47.500.000	47.500.000
<i>Phải trả phí bảo trì tòa nhà Sông Đà Tower đã thu của các hộ</i>	1.366.798.151	1.379.832.826
<i>Phải trả tiền góp vốn của khách hàng dự án Sông Đà ITC Tower (Gò Vấp)</i>	-	10.488.820.000
<i>Phải trả tiền góp vốn của khách hàng dự án Sông Đà Riverside</i>	1.081.072.912	361.693.712
<i>Phải trả tiền lệ phí làm sổ đỏ Dự án Hiệp Bình Chánh</i>	462.225.970	472.325.970
<i>Phải trả tiền cổ tức các năm trước</i>	12.027.457.000	7.999.997.000
<i>Phải trả khác</i>	961.771.705	3.842.064.501
	17.422.140.771	26.552.871.138

18. PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	1.583.588.037	1.449.588.037
Phải trả tiền nhận góp vốn hợp tác thực hiện dự án	82.828.850.000	82.828.850.000
- Công ty Cổ Khai thác và Chế biến Khoáng sản Sông Đà (1)	39.799.850.000	39.799.850.000
- Công ty Cổ phần Quốc tế An Vui (2)	43.029.000.000	43.029.000.000
	84.412.438.037	84.278.438.037

(1): Đây là khoản nhận góp vốn đầu tư từ Công ty Cổ phần Khai thác và Chế biến Khoáng sản Sông Đà nhằm thực hiện hợp tác đầu tư xây dựng, kinh doanh dự án Cao ốc Sông Đà IDC tại phường 15, quận Gò Vấp, Tp. HCM. Theo nội dung hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh ký ngày 17/4/2010, quy mô dự án là 23.638 m2 với tổng vốn đầu tư dự kiến là 640 tỷ đồng, trong đó Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Sông Đà góp 55% và Công ty cổ phần Khai thác và Chế biến Khoáng sản Sông Đà góp 45%. Các bên chưa thống nhất phương án phân chia kết quả hoạt động hợp tác kinh doanh.

(2): Đây là khoản nhận góp vốn đầu tư từ Công ty Cổ phần Quốc tế An Vui nhằm thực hiện hợp tác đầu tư xây dựng dự án Khu Chung cư cao cấp Sông Đà Riverside tại 623 quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức TP. HCM. Theo nội hợp đồng hợp tác đầu tư kinh doanh ký ngày 8/9/2008, quy mô dự án là 23.446 m2 với tổng vốn đầu tư dự kiến là 977 tỷ đồng, trong đó Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Sông Đà góp 51% và Công ty cổ phần Quốc tế An Vui góp 49%. Các bên chưa thống nhất phương án phân chia kết quả hoạt động hợp tác

19. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2013	01/01/2013
	VND	VND
Vay dài hạn (*)	251.920.000.000	85.630.555.844
Trái phiếu phát hành (**)	12.388.419.670	150.000.000.000
	264.308.419.670	235.630.555.844

(*) Thông tin bổ sung các khoản vay dài hạn tại ngày 31/12/2013

Bên cho vay	Lãi suất	Thời hạn	Số dư nợ gốc cuối kỳ	Đến hạn trả trong kỳ tới	Phương thức đảm bảo
Số hợp đồng					
Ngân hàng Hàng Hải Việt Nam, Số chính 115/2013/HĐCV ngày 20/06/2013	Thả nổi có điều	211 tháng	256.000.000.000	4.080.000.000	Đảm bảo bằng tài sản
Ngân hàng Techcombank chi nhánh Tân Bình, Số 10712/HĐTD/NH-PN/TCB-TBN ngày 20/07/2010	17,25%		4.004.810.000	4.004.810.000	Đảm bảo bằng tài sản

260.004.810.000 8.084.810.000

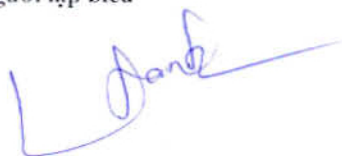
(i) Ngày 20/06/2013, Công ty đã hoàn tất việc cấu trúc lại các khoản vay dài hạn (bao gồm vay dài hạn ngân hàng và phát hành trái phiếu) thông qua việc ký kết hợp đồng vay số 115/2013/HĐCV ngày 20/06/2013 với Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam. Với việc ký kết hợp đồng vay dài hạn mới này, Công ty đã thực hiện thanh toán toàn bộ khoản vay dài hạn (bao gồm gốc vay và lãi vay) tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (khoản vay tài trợ cho Dự án nhà máy thủy điện Krông K'mar) cũng như thanh toán phần lớn số tiền trái phiếu đã phát hành. Việc cấu trúc lại nguồn tài trợ được Công ty thực hiện nhằm tìm kiếm một cấu trúc tài chính của doanh nghiệp một cách hợp lý hơn.

() Thông tin về Trái phiếu phát hành**

Trái phiếu phát hành cho Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam theo hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2009/MSB-SIC ngày 20/11/2009 nhằm mục đích tài trợ cho dự án tổ hợp căn hộ cao cấp Sông Đà Riverside tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức, TP. HCM. Thời gian của trái phiếu là 3 năm đáo hạn vào ngày 20/11/2012. Công ty đang làm thủ tục gia hạn nợ.

Lập, ngày 18 tháng 10 năm 2013

Người lập biểu



Trịnh Thị Mỹ Hạnh

Kế toán trưởng



Vũ Văn Hùng

Tổng Giám đốc



Nguyễn Quang Tuyền