

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2009

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh** : Bất động sản, khu công nghiệp
- Hoạt động kinh doanh chính trong năm** :
 - Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị;
 - Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác.

4. Công ty con, Công ty liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà có 02 Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính năm 2009 và 05 Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

4.1 Danh sách Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính của Công ty mẹ

Tên Công ty con	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích tại ngày 31/12/09	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/12/09
Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiên Xuân	93 Đường Chi Lăng, tổ 2, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	100%	100%
Công ty TNHH một thành viên Sudico An Khánh	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Yên Lũng, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội	100%	100%

4.2 Danh sách Công ty liên kết được hợp nhất vào Báo cáo tài chính theo phương pháp vốn chủ sở hữu

Tên Công ty liên kết	Địa chỉ	Tỷ lệ phần sở hữu tại ngày 31/12/09	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 31/12/09
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Số 137 Nguyễn Huy Tự, thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh	78,65%	35,00%
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Tầng 6&8 tòa nhà CTM, 299 Cầu Giấy, Quận Cầu Giấy, Hà Nội	22,22%	22,22%
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội	29,30%	26,00%
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội	65,88%	26,00%
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Số 12 Hồ Xuân Hương, Quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng	35,98%	35,98%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4.3 *Danh sách Công ty liên kết ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất*

Tên Công ty liên kết	Lý do
Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Sông Đà	Do thanh lý Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Thép Việt - Ý	Do thanh lý Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí	Công ty đã ký hợp đồng ủy quyền quản lý cổ phần và hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cổ phần, phần vốn sẽ chính thức được chuyển nhượng khi được Ủy ban Chứng khoán chấp thuận theo quy định hiện hành.

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 là năm tài chính thứ 7 của Công ty.

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

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 Việt Nam.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành trong việc lập các báo cáo tài chính hợp nhất.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty sử dụng hình thức nhật ký chung trên máy vi tính

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất được lập căn cứ vào Báo cáo tài chính của Công ty mẹ, các Báo cáo tài chính của Công ty con và các Báo cáo tài chính của Công ty liên kết.

Các chỉ tiêu trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập bằng cách cộng từng chỉ tiêu thuộc Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con sau đó thực hiện điều chỉnh cho các nội dung sau:

- Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của Công ty mẹ trong Công ty con và phần vốn của Công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của Công ty con được loại trừ toàn bộ;
- Lợi ích của cổ đông thiểu số được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu tách biệt với nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Phần sở hữu của cổ

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

đồng thiểu số được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;

- Giá trị các khoản mục phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con được loại trừ hoàn toàn;
- Các chỉ tiêu doanh thu, chi phí phát sinh từ việc cung cấp hàng hóa, dịch vụ giữa Công ty mẹ và Công ty con, cổ tức, lợi nhuận đã phân chia và đã ghi nhận được loại trừ toàn bộ.

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất được lập theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 24 - Báo cáo lưu chuyển tiền tệ.

2. Tiền và tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng, tiền đang chuyển và các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi.

3. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở 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.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá gốc hàng hóa, công cụ dụng cụ tồn kho cuối kỳ được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

4. Các khoản phải thu thương mại và phải thu khác

Các khoản phải thu thương mại và các khoản phải thu khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào đánh giá về khả năng thu hồi của từng khoản nợ.

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

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
 - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn dưới 1 năm.
 - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
 - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
 - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

5. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí trong kỳ.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Khi tài sản cố định được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập hay chi phí trong kỳ.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

<u>Tài sản</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa vật kiến trúc	25 - 40
Máy móc và thiết bị	03 - 05
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 07
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05
Tài sản cố định khác	03

6. Tài sản cố định vô hình

Giá trị chênh lệch thu về quyền sử dụng đất

Tài sản cố định vô hình là giá trị chênh lệch thu về quyền sử dụng đất được phân bổ vào chi phí hàng năm theo diện tích (m²) đất bán được trong năm của phần đất kinh doanh thấp tầng và biệt thự.

Tên miền Website

Tên miền Website là toàn bộ các chi phí mà Công ty đã chi ra tính đến thời điểm đưa website vào sử dụng. Tên miền Website được khấu hao trong 03 năm.

Giá trị lợi thế doanh nghiệp (Thương hiệu Sông Đà)

Tài sản cố định vô hình là giá trị lợi thế doanh nghiệp (thương hiệu Sông Đà) được Hội đồng xác định giá trị doanh nghiệp đánh giá khi thực hiện cổ phần hóa Công ty. Giá trị lợi thế doanh nghiệp được khấu hao trong 10 năm.

7. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí trong kỳ. Trường hợp chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có một thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì chi phí đi vay này được vốn hóa.

8. Đầu tư tài chính

Đầu tư vào các công ty con

Khoản đầu tư vào Công ty con được điều chỉnh loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất. Báo cáo tài chính của Công ty con được lập cùng kỳ với báo cáo của Công ty mẹ và sử dụng chính sách kế toán nhất quán.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là công ty mà Công ty mẹ có ảnh hưởng đáng kể mà không phải dưới hình thức công ty con hay công ty liên doanh (thông thường là các công ty mà Công ty mẹ sở hữu từ 20% đến 50% quyền biểu quyết). Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

Các khoản đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm quyền sở hữu các loại cổ phiếu niêm yết và các loại chứng khoán có tính thanh

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

khoản cao khác có thể dễ dàng chuyển đổi thành tiền mặt và có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm.

Các khoản đầu tư dài hạn bao gồm các loại cổ phiếu có thời gian đầu tư dự kiến trên một năm.

Khi thanh lý một khoản đầu tư, phần chênh lệch giữa giá trị thanh lý thuần và giá trị ghi sổ được hạch toán vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

9. Các khoản phải trả thương mại và phải trả khác

Các khoản phải trả thương mại và các khoản phải trả khác được ghi nhận theo hóa đơn, chứng từ.

10. Chi phí phải trả

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

11. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Vốn đầu tư của chủ sở hữu: được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.
- Thặng dư vốn cổ phần: chênh lệch do phát hành cổ phiếu cao hơn mệnh giá.

Các quỹ được trích lập và sử dụng theo Điều lệ Công ty.

12. Cổ tức

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả trong kỳ cổ tức được công bố.

13. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25 % trên thu nhập chịu thuế.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp trong kỳ bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

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 có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Công ty mẹ và các Công ty con được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2009 theo hướng dẫn tại Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 về thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ về những giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng 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.

14. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và nguyên tắc xác định giá vốn hàng bán

Khi cung cấp dịch vụ về nhà ở, doanh thu được ghi nhận khi không còn những yếu tố không chắc chắn đáng kể liên quan đến việc thanh toán tiền hoặc chi phí kèm theo. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ kế toán thì việc xác định doanh thu trong từng kỳ được thực hiện căn cứ vào tỷ lệ hoàn thành dịch vụ tại ngày kết thúc năm tài chính.

Tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch và doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ. Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi các bên tham gia góp vốn được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Khi thực hiện các dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp: Doanh thu chủ yếu thu được từ các hợp đồng về mua bán nhà ở và chuyển nhượng đất có hạ tầng.

- Đối với trường hợp chuyển nhượng đất có hạ tầng: Doanh thu được ghi nhận khi hợp đồng chuyển nhượng đất có hạ tầng được hai bên ký kết và đã có Biên bản bàn giao mốc giới.
- Đối với trường hợp xây dựng và kinh doanh nhà ở: Doanh thu được ghi nhận khi hợp đồng đã được ký kết và đã có biên bản bàn giao nhà.
- Giá vốn của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng được xác định theo dự toán tổng mức đầu tư.

15. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động.

Các bên có liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh VII.1.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT****1. Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	3.112.987.527	2.549.934.039
Tiền gửi ngân hàng	88.906.292.378	4.066.878.146
Các khoản tương đương tiền	616.000.000.000	2.568.333.333
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	616.000.000.000	2.568.333.333
Cộng	708.019.279.905	9.185.145.518

2. Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu	4.153.611.151	-
Ủy thác vốn đầu tư	80.000.000.000	-
Cộng	84.153.611.151	-

3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Là dự phòng giảm giá chứng khoán	(22.695.151)	-

4. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	58.213.007.029	133.530.996.705
Phải thu về hoạt động bán nhà	2.955.912.950	4.783.879.764
Phải thu về hoạt động cung cấp dịch vụ	1.289.765.217	2.878.917.985
Cộng	62.458.685.196	141.193.794.454

5. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước về chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	7.500.000.000
Trả trước về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	24.455.106.119	271.949.680
Trả trước nhà thầu về hợp đồng xây dựng	25.614.556.745	18.456.371.079
Trả trước tiền giải phóng mặt bằng	-	764.434.631
Cộng	50.069.662.864	26.992.755.390

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**6. Các khoản phải thu khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi dự thu trái phiếu	61.379.028	74.129.028
Cổ tức, lợi nhuận phải thu	-	1.633.800.000
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	22.436.944	48.467.616
Lãi cho Tổng Công ty Sông Đà vay vốn	-	88.935.883
Tài khoản tạm giữ của Thanh tra Chính phủ	-	15.000.000.000
BHXX, BHYT, KPCĐ, BHTN, thuế TNCN	40.371.947	282.468.958
Phải thu khác	2.254.520.752	409.785.246
Cộng	2.378.708.671	17.537.586.731

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán	(8.875.075.817)	(10.251.654.880)
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn dưới 1 năm	(6.123.462.194)	(9.154.425.305)
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	(4.512.000)	(95.588.575)
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	(1.752.460.623)	(7.000.000)
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm	(994.641.000)	(994.641.000)
Dự phòng nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	-	-
Cộng	(8.875.075.817)	(10.251.654.880)

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	76.959.051.384	24.462.548.476

9. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	467.494.451	1.477.717.293	1.317.841.845	627.369.899
Chi phí bảo hiểm	13.101.211	85.463.182	31.472.662	67.091.731
Tiền thuê văn phòng	54.222.000	468.695.592	423.688.561	99.229.031
Chi phí khác	-	68.327.141	43.678.808	24.648.333
Cộng	534.817.662	2.100.203.208	1.816.681.876	818.338.994

10. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	15.137.266.029	8.227.050.378
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	5.000.000
Cộng	15.137.266.029	8.232.050.378

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**11. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	17.092.563.361	917.923.896	5.517.662.140	2.777.008.929	198.236.052	26.503.394.378
Tăng do mua sắm mới	-	90.749.131	9.193.824.894	881.320.134	12.618.182	10.178.512.341
Tăng do XDCB hoàn thành	833.900.307	-	-	-	-	833.900.307
Tăng do phân loại lại	-	34.545.454	-	-	-	34.545.454
Giảm do thanh lý	(3.535.000.000)	-	-	-	-	(3.535.000.000)
Giảm do phân loại lại	(34.545.454)	-	-	-	-	(34.545.454)
Số cuối năm	14.356.918.214	1.043.218.481	14.711.487.034	3.658.329.063	210.854.234	33.980.807.026
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	1.802.953.477	461.064.682	4.062.745.309	1.646.513.104	75.759.207	8.049.035.779
Khấu hao trong năm	812.535.408	120.164.189	1.114.335.865	640.576.493	50.794.216	2.738.406.171
Tăng do phân loại lại	-	6.909.091	-	-	-	6.909.091
Giảm do thanh lý	(1.206.899.986)	-	-	-	-	(1.206.899.986)
Giảm do phân loại lại	(6.909.091)	-	-	-	-	(6.909.091)
Số cuối năm	1.401.679.808	588.137.962	5.177.081.174	2.287.089.597	126.553.423	9.580.541.964
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	15.289.609.884	456.859.214	1.454.916.831	1.130.495.825	122.476.845	18.454.358.599
Số cuối năm	12.955.238.406	455.080.519	9.534.405.860	1.371.239.466	84.300.811	24.400.265.062

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**12. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Giá trị chênh lệch thu về chuyển quyền sử dụng đất	Tên miền website	Thương hiệu Sông Đà	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	26.887.257.988	53.180.000	5.000.000.000	31.940.437.988
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	26.887.257.988	53.180.000	5.000.000.000	31.940.437.988
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	26.887.257.988	53.180.000	2.208.333.342	29.148.771.330
Tăng do trích khấu hao	-	-	500.000.004	500.000.004
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	26.887.257.988	53.180.000	2.708.333.346	29.648.771.334
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	-	2.791.666.658	2.791.666.658
Số cuối năm	-	-	2.291.666.654	2.291.666.654

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án KĐT mới Nam An Khánh	1.316.361.340.130	758.092.858.893
Dự án KĐT mới Nam An Khánh phần mở rộng	5.022.543.575	3.610.853.552
Dự án KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì	136.622.374.992	76.095.738.750
Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long	33.792.998.248	35.131.067.838
Dự án Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc Vũng	4.887.315.676	4.084.583.986
Dự án KĐT Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	71.327.535.750	66.657.209.653
Dự án Khu dân cư Long Tân - Đồng Nai	64.140.967.534	21.273.302.961
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	47.300.165.391	40.459.467.558
Các dự án khác	2.841.101.234	5.145.852.756
Cộng	1.682.296.342.530	1.010.550.935.947

14. Bất động sản đầu tư

Là Biệt thự tại khu C khách sạn Sông Đà - Hạ Long:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	-	-	-
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	4.314.497.098	-	-
Khấu hao trong năm	-	172.579.884	-
Số cuối năm	4.314.497.098	172.579.884	4.141.917.214

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**15. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Sông Đà	-	29.100.904.044
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	6.184.061.323	2.953.378.112
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	44.163.838.218	35.052.387.012
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	3.371.574.173	3.329.172.186
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	4.511.293.137	4.024.514.849
Công ty Cổ phần Thép Việt - Ý	-	80.101.053.937
Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí	20.000.000.000	19.520.697.850
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	7.490.145.730	6.779.683.939
Cộng	85.720.912.581	180.861.791.929

Chi tiết các khoản đầu tư vào Công ty liên kết được điều chỉnh để ghi nhận theo phương pháp vốn chủ như sau:

Tên Công ty	Vốn góp đến ngày 31/12/2009	Tăng, giảm giá trị đầu tư do hợp nhất theo phương pháp vốn chủ	Giá trị khoản đầu tư tại ngày 31/12/2009
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	8.750.000.000	(2.565.938.677)	6.184.061.323
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	75.000.000.000	(30.836.161.782)	44.163.838.218
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	3.130.906.433	240.667.740	3.371.574.173
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	3.900.000.000	611.293.137	4.511.293.137
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí	20.000.000.000	-	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	6.235.926.299	1.254.219.431	7.490.145.730
Cộng	117.016.832.732	(31.295.920.151)	85.720.912.581

16. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn cổ phần	202.339.000.000	151.846.691.000
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	40.797.091.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 12	-	4.848.000.000
Công ty CP PT hiệp hội Công thương TP Hà Nội	534.800.000	534.800.000
Công ty Cổ phần PVI	6.000.000.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu Khí	25.000.000.000	25.000.000.000
Công ty Cổ phần Ga đô thị	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển điện Tây Bắc	27.200.000.000	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	8.800.000.000	8.800.000.000
Công ty Cổ phần phát triển Cao su Tân Biên	2.200.000.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức (*)	7.500.000.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Waseco	42.933.600.000	21.466.800.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare-Invest	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần HUD CARIBE Việt Nam	3.600.000.000	-
Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico	1.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Đầu tư trái phiếu	10.310.000.000	360.000.000
Trái phiếu chuyển đổi - Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	10.000.000.000	-
Trái phiếu Chính Phủ	300.000.000	350.000.000
Công trái	10.000.000	10.000.000
Cộng	212.649.000.000	152.206.691.000

(*) Giá trị khoản đầu tư theo mệnh giá cổ phần là 5.000.000.000 VND.

17. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	(2.176.088.687)	(1.996.320.883)
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư tài chính đầu khí	-	(304.723.068)
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	(4.674.627.642)	-
Công ty Cổ phần ĐTPT nhà và khu thể thao giải trí	(610.203.977)	-
Cộng	(7.460.920.306)	(2.301.043.951)

18. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Công cụ dụng cụ	32.111.194	331.736.617	140.903.831	222.943.980
Tiền bảo hiểm	-	5.945.636	3.963.760	1.981.876
Tiền thuê văn phòng	96.360.000	74.039.998	-	170.399.998
Chi phí khác	19.807.364	49.150.000	68.957.364	-
Cộng	148.278.558	460.872.251	213.824.955	395.325.854

19. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ chênh lệch lợi nhuận kế toán và lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu đô thị mới Bắc Trần Hưng Đạo - Hòa Bình. Chi tiết phát sinh trong năm như sau:

Số đầu năm	9.293.585.722
Phát sinh trong năm	-
Hoàn nhập trong năm	(7.398.120.584)
Số cuối năm	1.895.465.138

20. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	-	50.000.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	-	50.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	36.500.000.000
Ngân hàng Đầu tư Phát triển - CN Hà Tây	-	16.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình	-	20.000.000.000
Cộng	-	86.500.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)*Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn và nợ dài hạn đến hạn trả như sau:*

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn	50.000.000.000	97.000.000.000	147.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	36.500.000.000	-	36.500.000.000	-
Cộng	86.500.000.000	97.000.000.000	183.500.000.000	-

21. Phải trả cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả về chuyển nhượng dự án An Khánh	-	63.409.090.909
Phải trả các nhà thầu xây dựng	37.418.824.388	64.595.474.391
Phải trả các nhà cung cấp nguyên vật liệu	-	-
Phải trả các nhà cung cấp khác	18.615.631.054	3.269.422.791
Cộng	56.034.455.442	131.273.988.091

22. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Người mua trả tiền trước	281.368.840.787	8.428.845.298
<i>Tiền chuyển nhượng đất</i>	<i>274.763.308.264</i>	<i>6.225.002.965</i>
<i>Tiền mua nhà</i>	<i>6.013.776.018</i>	<i>1.621.659.733</i>
<i>Tiền cung cấp dịch vụ</i>	<i>591.756.505</i>	<i>582.182.600</i>
Doanh thu chưa thực hiện	53.375.872.725	334.978.505
Cộng	334.744.713.512	8.763.823.803

23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT	18.462.148.200	63.319.726.864	29.944.284.250	51.837.590.814
Thuế thu nhập doanh nghiệp	45.490.101.959	153.919.259.443	12.057.783.599	187.351.577.803
Tiền sử dụng đất	-	791.403.249.687	791.403.249.687	-
Thuế thu nhập cá nhân	1.964.084.847	1.935.128.251	2.190.819.861	1.708.393.237
Các loại thuế khác	659.223.657	2.890.266.077	3.549.489.734	-
Cộng	66.575.558.663	1.013.467.630.322	839.145.627.131	240.897.561.854

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất là 10%.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**Thuế thu nhập doanh nghiệp** (Xem thuyết minh số IV.13)

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	866.466.935.142	173.253.303.269
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN:	13.071.690.242	(19.335.074.401)
- Các khoản điều chỉnh tăng:	61.323.462.654	42.984.548.753
+ Phần lỗ trong các Công ty liên kết	-	6.291.003.386
+ Lỗ do thanh lý Công ty liên kết	36.737.722.486	-
+ Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất tại Hòa Bình	-	36.378.697.395
+ Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất tại Hòa Bình	7.963.659.043	-
+ Chi phí không hợp lệ	16.622.081.125	314.847.972
- Các khoản điều chỉnh giảm:	(48.251.772.412)	(62.319.623.154)
+ Cổ tức được chia	(9.197.519.611)	(2.675.832.499)
+ Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất tại Hòa Bình	-	(11.377.043.109)
+ Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất tại Hòa Bình	(25.383.452.779)	-
+ Phần lãi trong các Công ty liên kết	(8.331.776.483)	-
+ Hoàn nhập Chi phí dự phòng tại Công ty mẹ	(5.339.023.539)	(48.266.747.546)
Tổng thu nhập chịu thuế	879.538.625.384	153.918.228.868
Trong đó:		
Thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	630.769.225.090	169.449.846.554
Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh khác	248.769.400.294	(15.531.617.686)
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	28%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính	219.884.656.347	70.529.554.039
Trong đó:		
Thuế TNDN dự tính trên thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	157.692.306.273	70.529.554.039
Thuế TNDN dự tính trên thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	62.192.350.074	-
Thuế TNDN được giảm 50% của hoạt động chuyển QSD đất tại dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	-	(1.704.413.656)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (30%)	(65.965.396.904)	(5.161.885.529)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	153.919.259.443	63.663.254.854

Thuế nhà đất

Tiền thuê đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

24. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lãi vay phải trả	-	242.413.890
Lãi trái phiếu phát hành	30.729.166.666	-
Trích trước chi phí xây dựng công trình	9.614.436.716	7.229.640.586
Chi phí phải trả khác	442.185.454	2.358.038.320
Cộng	40.785.788.836	9.830.092.796

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**25. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	582.338.971	581.587.529
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	94.661.773	24.200.476
Đền bù giải phóng mặt bằng	2.281.382.113	3.320.585.984
Các quỹ từ thiện	1.416.629.270	511.321.412
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	16.800.000	11.760.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.738.000	-
Phải trả ngân sách thành phố	13.084.244.056	-
Các khoản phải trả, phải nộp khác	26.501.888.463	524.493.257
Cộng	44.018.682.646	4.973.948.658

26. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	-	130.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Mỹ Đình</i>	-	130.000.000.000
Trái phiếu	500.000.000.000	-
<i>Trái phiếu không chuyển đổi (*)</i>	500.000.000.000	-
Cộng	500.000.000.000	130.000.000.000

(*) Trái phiếu Công ty không chuyển đổi thành cổ phiếu, phát hành riêng lẻ, trực tiếp cho nhà đầu tư là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam. Tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng để triển khai Dự án An Khánh. Thời hạn của Trái phiếu là 3 năm, ngày phát hành là 08/07/2009, ngày đáo hạn 08/07/2012, với lãi suất là 12,5% một năm cho năm đầu tiên, các năm sau được tính bằng lãi suất thả nổi theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng của Sở Giao dịch của bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam vào ngày xác định lãi suất (được định nghĩa là ngày 8 tháng 7) hàng năm, cộng vào lãi biên 4%/năm.

Kỳ hạn thanh toán trái phiếu phát hành

Từ 1 năm trở xuống	-
Trên 1 năm đến 5 năm	500.000.000.000
Trên 5 năm	-
Tổng nợ	500.000.000.000

Chi tiết khoản vay dài hạn và nợ dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	130.000.000.000	38.513.000.000	168.513.000.000	-
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Mỹ Đình</i>	130.000.000.000	38.513.000.000	168.513.000.000	-
Vay dài hạn các tổ chức	-	26.955.553.000	26.955.553.000	-
<i>Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà</i>	-	26.955.553.000	26.955.553.000	-
Trái phiếu phát hành	-	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Cộng	130.000.000.000	565.468.553.000	195.468.553.000	500.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**27. Vốn đầu tư của chủ sở hữu***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	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	400.000.000.000	199.717.594.267	-	261.531.163.559	20.168.679.115	314.344.647.614	1.195.762.084.555
Mua lại cổ phiếu quỹ	-	-	(27.069.986.200)	-	-	-	(27.069.986.200)
Lợi nhuận tăng trong năm trước	-	-	-	-	-	118.883.634.137	118.883.634.137
Phân phối lợi nhuận năm 2007	-	-	-	196.716.539.145	10.441.302.741	(228.040.447.369)	(20.882.605.483)
Chia cổ tức năm	-	-	-	-	-	(79.500.000.000)	(79.500.000.000)
Công ty liên kết phân phối LN	-	-	-	-	-	(1.761.930.662)	(1.761.930.662)
Tạm ứng cổ tức năm 2008	-	-	-	-	-	(39.750.000.000)	(39.750.000.000)
Số dư cuối năm trước	400.000.000.000	199.717.594.267	(27.069.986.200)	458.247.702.704	30.609.981.856	84.175.903.720	1.145.681.196.347
Số đầu năm nay	400.000.000.000	199.717.594.267	(27.069.986.200)	458.247.702.704	30.609.981.856	84.175.903.720	1.145.681.196.347
Tăng vốn trong năm	400.000.000.000	-	-	(400.000.000.000)	-	-	-
Giảm trong năm (*)	-	-	-	(36.983.000.000)	-	-	(36.983.000.000)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	18.591.148.520	27.069.986.200	-	-	-	45.661.134.720
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	705.149.555.115	705.149.555.115
Phân phối lợi nhuận năm 2008	-	-	-	-	4.319.448.137	(11.230.565.155)	(6.911.117.018)
Chia cổ tức năm 2008	-	-	-	-	-	(19.875.000.000)	(19.875.000.000)
Tạm phân phối LN năm 2009	-	-	-	-	-	(68.205.494.056)	(68.205.494.056)
<i>Lợi nhuận nộp NS thành phố</i>	-	-	-	-	-	(13.084.244.056)	(13.084.244.056)
<i>Trích quỹ KTPL</i>	-	-	-	-	-	(15.386.250.000)	(15.386.250.000)
<i>Tạm ứng cổ tức</i>	-	-	-	-	-	(39.735.000.000)	(39.735.000.000)
Số dư cuối năm nay	800.000.000.000	218.308.742.787		21.264.702.704	34.929.429.993	690.014.399.624	1.764.517.275.108

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

(*) Năm 2008, Thanh tra Chính Phủ đã thực hiện thanh tra việc quản lý sử dụng đất đai và quy hoạch xây dựng trên địa bàn xã Mỹ Đình và xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Đoàn Thanh tra đã quyết định thu hồi 36.983.000.000 VND liên quan đến chi phí đền bù giải phóng mặt bằng đoạn đường từ vành đai 3 đến đường Láng - Hòa Lạc. Ngày 30 tháng 12 năm 2009 Hội đồng Quản trị đã ban hành Quyết định số 145/QĐ-CT-HĐQT, theo đó khoản nộp ngân sách nêu trên được giảm vào Quỹ Đầu tư phát triển.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà	290.406.000.000	145.203.000.000
Vốn đầu tư của các cổ đông khác	509.594.000.000	254.797.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	218.308.742.787	199.717.594.267
Cổ phiếu quỹ		(27.069.986.200)
Cộng	1.018.308.742.787	572.647.608.067

Cổ tức

Cổ tức năm trước	19.875.000.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	39.735.000.000
Cộng	59.610.000.000

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	80.000.000	40.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	80.000.000	40.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	250.000
- Cổ phiếu phổ thông	-	250.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	80.000.000	39.750.000
- Cổ phiếu phổ thông	80.000.000	39.750.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

28. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.156.228.332	14.865.781.913	1.020.970.517	16.522.794.805	520.185.957
Quỹ phúc lợi	1.653.032.467	7.431.585.105	-	5.040.092.181	4.044.525.391
Cộng	2.809.260.799	22.297.367.018	1.020.970.517	21.562.886.986	4.564.711.348

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT****1. Doanh thu**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	1.114.883.636.389	314.149.242.593
Hoạt động kinh doanh bán nhà	48.356.327.227	81.399.015.244
Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng	1.052.556.862.427	221.586.230.481
Hoạt động kinh doanh dịch vụ	13.970.446.735	11.163.996.868
Các khoản giảm trừ doanh thu:	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Doanh thu thuần	1.114.883.636.389	314.149.242.593

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoạt động kinh doanh bán nhà	23.950.314.179	56.920.193.248
Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng	369.041.312.123	56.217.509.808
Hoạt động kinh doanh dịch vụ	12.470.544.667	8.970.538.063
Cộng	405.462.170.969	122.108.241.119

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền cho vay	-	97.000.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.516.791.717	2.027.783.532
Lãi đầu tư trái phiếu	-	9.400.000
Cổ tức lợi nhuận được chia	9.197.519.611	2.675.832.499
Lãi chuyển nhượng cổ phần	5.293.319.011	18.631.376.000
Lãi thanh lý công ty liên kết	183.143.286.660	-
Lãi ủy thác quản lý vốn	4.595.555.554	315.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	115.412
Cộng	215.746.472.553	23.756.507.443

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền vay	5.350.474.998	2.790.480.635
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính	(1.387.007.003)	2.301.043.951
Phí giao dịch chứng khoán	629.289.082	60.883.450
Chi phí phát hành trái phiếu	2.954.545.454	-
Chi phí hội đồng đầu tư chứng khoán	245.918.100	-
Chi phí tài chính khác	2.410.000.000	-
Cộng	10.203.220.631	5.152.408.036

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**5. Chi phí bán hàng**

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	182.213.514	869.891.428
Chi phí dịch vụ mua ngoài	554.860.003	284.752.446
Chi phí bằng tiền khác	-	92.175.637
Cộng	737.073.517	1.246.819.511

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	20.695.480.194	9.281.297.570
Chi phí vật liệu quản lý	918.877.432	1.126.244.832
Chi phí đồ dùng văn phòng	743.929.194	861.246.039
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.605.799.415	1.466.118.050
Thuế, phí, lệ phí	27.995.313	6.475.326
Dự phòng trợ cấp mất việc làm	-	90.556.704
Dự phòng nợ phải thu quá hạn	(1.376.579.063)	10.251.654.880
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.444.158.680	2.299.479.474
Chi phí bằng tiền khác	11.347.461.892	4.180.185.823
Cộng	37.407.123.057	29.563.258.698

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Chênh lệch giá trị tài sản góp vốn	1.681.818.182	-
Thu nhập khác	54.436.387	37.906.955
Cộng	1.736.254.569	37.906.955

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	2.280.207.993	-
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	33.636.364	-
Khoản nộp ngân sách nhà nước về chênh lệch giá thành, giá bán CT1, CT6 và CT9 các năm trước	14.924.200.664	-
Giảm chi phí lãi vay không có khả năng thu hồi	1.240.521.135	-
Xóa nợ phải thu	-	59.194.077
Chi phí các dự án không thực hiện	1.283.416.154	250.927.915
Thuế bị phạt, bị truy thu	414.464.307	-
Chi phí khác	245.170.061	18.500.980
Cộng	20.421.616.678	328.622.972

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)**9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	705.149.555.115	118.883.634.137
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	13.084.244.056	-
<i>Lợi nhuận phải nộp ngân sách thành phố Hà Nội</i>	<i>13.084.244.056</i>	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	692.065.311.059	118.883.634.137
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	79.849.954	79.830.466
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.667	1.489

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	39.750.000	40.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại	-	(169.534)
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành trong năm:	40.099.954	40.000.000
<i>Tái phát hành cổ phiếu quỹ</i>	<i>99.954</i>	-
<i>Ảnh hưởng của cổ phiếu thưởng trong năm đến cổ phiếu thưởng đầu năm</i>	<i>40.000.000</i>	<i>40.000.000</i>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	79.849.954	79.830.466

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**1. Giao dịch với các bên liên quan****Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan**

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Năm trước	Năm nay
Tiền lương	1.368.085.315	744.480.800
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	11.707.807	27.501.444
Phụ cấp	-	381.194.946
Tiền thưởng	680.000.000	1.433.000.000
Cộng	2.059.793.122	2.586.177.190

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông chính
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

Các nghiệp vụ phát sinh trong năm giữa Công ty với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty Sông Đà		
Chia cổ tức năm	7.260.150.000	28.800.600.000
Tạm ứng cổ tức	14.520.300.000	14.400.300.000
Nhận chuyển nhượng dự án Đô thị An Khánh		-
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung		
Góp vốn	5.250.000.000	3.500.000.000
Công ty Cổ phần chứng khoán Sao Việt		
Phí dịch vụ phải trả	3.696.998.636	
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico		
Phí dịch vụ phải trả	1.701.284.544	
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico		
Phí dịch vụ phải trả	5.249.989.050	

Tại ngày kết thúc năm tài chính, công nợ với các bên liên quan như sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tổng Công ty Sông Đà		
Phải thu về lãi cho vay vốn	-	88.935.883
Phải thu vốn lưu động khác	-	-
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt		
Ủy thác đầu tư	80.000.000.000	-
Cộng nợ phải thu	80.000.000.000	88.935.883
Tổng Công ty Sông Đà		
Phải trả về giá trị chuyển nhượng dự án ĐT An Khánh	-	63.409.090.909
Phải trả phí dịch vụ khác	79.426.255	-
Công ty Cổ phần chứng khoán Sao Việt		
Phải trả phí dịch vụ phát hành trái phiếu	325.000.000	-
Trả trước tiền mua nhà khu HH3	1.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico		
Phải trả về cung cấp dịch vụ	414.361.600	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico		
Phải trả về cung cấp dịch vụ	2.969.091.485	953.415.943
Cộng nợ phải trả	4.787.879.340	66.433.406.852

2. Chi phí lãi vay

Chi tiết phân bổ chi phí lãi vay phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh	5.350.474.998	2.790.480.635
Chi phí lãi vay được vốn hóa	33.076.791.666	756.155.474
Tổng chi phí lãi vay	38.427.266.664	3.546.636.109
Tỷ lệ vốn hóa	86,08%	21,32%

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)

3. Thay đổi chính sách kế toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp liên quan đến các vấn đề sau: đơn vị tiền tệ trong kế toán; hướng dẫn thực hiện chế độ kế toán cho nhà thầu nước ngoài; hướng dẫn sửa đổi, bổ sung phương pháp kế toán cho một số nghiệp vụ kinh tế. Công ty sẽ áp dụng các quy định này trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2010 trở đi.

4. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính hợp nhất năm trước đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) tại Hà Nội. Riêng chỉ tiêu “Lãi cơ bản trên cổ phiếu” năm trước, số tiền 2.985 VND/cổ phiếu, năm 2009 do ảnh hưởng của việc chia cổ phiếu thưởng nên chỉ tiêu này được xác định lại và trình bày trên cột số liệu so sánh của Báo cáo kết quả kinh doanh là 1.489 VND/cổ phiếu (*xem thêm thuyết minh VI.9*).

Lập, ngày 23 tháng 03 năm 2010

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Quỳnh

Vũ Kim Long

Vi Việt Dũng