

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
BÁO CÁO KIỂM TOÁN
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
cho năm tài chính 2011**

HÀ NỘI, THÁNG 02 NĂM 2012

**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 Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	05 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP	10 - 11
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP	12 - 37



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Chúng tôi, các thành viên Ban Tổng giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà trình bày Báo cáo của Ban Tổng giám đốc cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính 2011.

Khái quát chung về Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà sau đây gọi tắt là "Công ty" tiền thân là Công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, là doanh nghiệp Nhà nước thuộc Tổng Công ty Sông Đà (nay là Tập đoàn Sông Đà). Theo Quyết định số 946/QĐ-BXD ngày 08 tháng 07 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103002731 ngày 08 tháng 08 năm 2003. Công ty có 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 07 số 0101399461 ngày 03 tháng 10 năm 2011 thì vốn điều lệ của Công ty là **1.000.0000.000.000 đồng (Một nghìn tỷ đồng.)**

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phiếu.

Các đơn vị trực thuộc

- Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội;
- Ban quản lý các dự án Quảng Ninh;
- Ban quản lý các dự án Hòa Bình;
- Chi nhánh Công ty tại Miền Nam;
- Sàn giao dịch bất động sản Sudico.

Ngành nghề kinh doanh của Công ty

- Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất; Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng; Kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị, máy móc;
- Khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức và cá nhân.
- Kinh doanh bất động sản:
 - + Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - + Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
 - + Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản:
 - + Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
 - + Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản (Hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật);
 - + Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản.

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

Địa chỉ: Tầng 1 + 2 tòa nhà CT1, KĐT Mỹ Đình - Mỹ Trì
Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

*đính kèm Báo cáo tài chính tổng hợp
cho năm tài chính 2011*

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
(tiếp theo)**

Địa chỉ: Tầng 1+2 Tòa nhà CT1 Khu Đô thị mới Mỹ Đình - Mỹ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc

Các thành viên Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc điều hành Công ty cho năm tài chính 2011 và đến ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp, gồm:

Hội đồng quản trị

Ông Phan Ngọc Diệp	Chủ tịch
Ông Vi Việt Dũng	Ủy viên
Ông Vũ Hồng Sự	Ủy viên
Ông Nguyễn Phú Cường	Ủy viên
Ông Đặng Hồng Quang	Ủy viên

Ban Tổng giám đốc

Ông Ngô Vĩnh Khương	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 26/09/2011)
Ông Vi Việt Dũng	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 26/09/2011)
Ông Vũ Văn Dũng	Phó Tổng giám đốc
Ông Trần Đình Trụ	Phó Tổng giám đốc
Ông Đặng Thế Đô	Phó Tổng giám đốc
Ông Lưu Ngọc Dũng	Phó Tổng giám đốc
Ông Bùi Khắc Viện	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Trần Tùng	Phó Tổng giám đốc (bổ nhiệm ngày 15/11/2011)

Kiểm toán viên

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2011 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam (VAE).

Sự kiện sau ngày kết thúc niên độ kế toán

Ban Tổng giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng giám đốc, trên các khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khoá sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2011.

Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2011 phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011 và kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh cũng như các luồng lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ hoạt động kết thúc cùng ngày.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

(tiếp theo)

Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán phù hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các Chuẩn mực kế toán đang áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải trình trong Báo cáo tài chính tổng hợp này hay không; và
- Lập các Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

Ban Tổng giám đốc có trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp, đầy đủ để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan. Ban Tổng giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu trên trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Thay mặt Ban Tổng giám đốc,

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



Ngô Vĩnh Khương

Tổng giám đốc

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2012



CÔNG TY KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

THÀNH VIÊN HÃNG KIỂM TOÁN QUỐC TẾ BKR INTERNATIONAL

Địa chỉ: Tầng 11 Tòa nhà Sông Đà - Số 165 - Đường Cầu Giấy - Quận Cầu Giấy - Hà Nội
ĐT: 04. 62 670 491/492/493 Fax: 04.62 670 494 Website: www.vae.com.vn

Số: 152 -12/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2012

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2011
của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà

**Kính gửi: Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà**

Chúng tôi, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2011 được lập ngày 18 tháng 01 năm 2012 của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà (gọi tắt là 'Công ty') từ trang 07 đến trang 37 kèm theo. Báo cáo tài chính tổng hợp đã được lập theo các chính sách kế toán trình bày trong Thuyết minh Phần IV của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Theo qui định của Chế độ kế toán Việt Nam và như đã trình bày từ trang 02 đến trang 04, Ban Tổng giám đốc của Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp một cách trung thực và hợp lý. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến độc lập về Báo cáo tài chính tổng hợp này dựa trên kết quả cuộc kiểm toán và báo cáo ý kiến của chúng tôi cho Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc Công ty.

Cơ sở đưa ra ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý là các báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, các bằng chứng xác minh những thông tin trong báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Chúng tôi xin lưu ý, Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán là Báo cáo tài chính riêng của nhà đầu tư, do đó các khoản đầu tư vào Công ty con, công ty liên kết, liên doanh được trình bày theo phương pháp giá gốc.

Giới hạn kiểm toán

Đến thời điểm 31/12/2011, còn một số khoản tiền đang phản ánh trên tài khoản người mua trả tiền trước, Công ty chưa thực hiện tạm tính và nộp thuế theo quy định hiện hành.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến chúng tôi, ngoại trừ các ảnh hưởng của các giới hạn nêu trên (nếu có), xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà cho năm tài chính 2011:



(a) Đã phản ánh trung thực và hợp lý về tình hình tài chính tại ngày 31/12/2011, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày; và

(b) Phù hợp với Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành cũng như các quy định pháp lý có liên quan.

Tuy nhiên chúng tôi xin lưu ý đến người sử dụng Báo cáo tài chính tổng hợp:

Như đã trình bày tại điểm 3.1 mục 3 phần IV của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp, Công ty đang tạm hạch toán tăng Nguyên giá Tài sản cố định là Văn phòng Công ty từ tầng 15 đến tầng 18 tòa nhà HH3 dự án khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì dựa trên giá trị đầu tư của dự án là 68.520.826.195 đồng.

Báo cáo kiểm toán được lập thành mười một (11) bản bằng tiếng Việt. Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu Công nghiệp Sông Đà giữ mười (10) bản, Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam giữ một (01) bản. Các bản có giá trị pháp lý như nhau.



Trần Quốc Tuấn

Tổng giám đốc

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 0148/KTV

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ VIỆT NAM

Đặng Thị Thu Huyền

Kiểm toán viên

Chứng chỉ Kiểm toán viên số: 1410/KT



Địa chỉ: Tầng 1+2 tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		435.805.715.808	509.810.297.593
I Tiền và các khoản tương đương tiền	110		15.131.430.315	139.632.488.945
1 Tiền	111	V.1.	15.131.430.315	139.632.488.945
III Các khoản phải thu ngắn hạn	130		386.350.958.755	340.082.416.124
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.3.1	267.204.476.017	314.420.485.826
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.3.3	26.685.975.732	26.554.100.975
5 Các khoản phải thu khác	135	V.2.	99.223.429.150	5.870.751.467
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	VIII.3.2	(6.762.922.144)	(6.762.922.144)
IV Hàng tồn kho	140		1.123.860.997	6.626.587.401
1 Hàng tồn kho	141	V.3.	1.123.860.997	6.626.587.401
2 Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149		-	-
V Tài sản ngắn hạn khác	150		33.199.465.741	23.468.805.123
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		16.000.823	157.818.052
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		8.280.789.293	365.472.825
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154	V.12.	-	98.316.506
4 Tài sản ngắn hạn khác	158	VIII.3.4	24.902.675.625	22.847.197.740
B TÀI SẢN DÀI HẠN (200=210+220+240+250+260)	200		5.124.024.002.569	4.404.618.675.620
II Tài sản cố định	220		3.509.598.452.976	3.115.028.763.297
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.0	89.814.467.183	23.464.459.779
- Nguyên giá	222		100.300.845.267	33.082.296.364
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(10.486.378.084)	(9.617.836.585)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.4.	-	-
- Nguyên giá	228		53.180.000	53.180.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(53.180.000)	(53.180.000)
4 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.6.	3.419.783.985.793	3.091.564.303.518
III Bất động sản đầu tư	240	V.7.	-	3.969.337.330
- Nguyên giá	241		-	4.314.497.098
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	(345.159.768)
IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	V.8.	1.612.959.876.673	1.283.108.058.720
1 Đầu tư vào công ty con	251		1.044.173.400.000	657.550.000.000
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		277.764.302.732	279.834.302.732
3 Đầu tư dài hạn khác	258		453.980.100.280	454.122.170.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.9.	(162.957.926.339)	(108.398.414.012)
V Tài sản dài hạn khác	260		1.465.672.920	2.512.516.273
1 Chi phí trả trước dài hạn	261	V.10.	1.465.672.920	2.512.516.273
2 Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		5.559.829.718.377	4.914.428.973.213

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

Địa chỉ: Tầng 1+2 tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)	300		3.683.879.117.550	2.737.723.405.381
I Nợ ngắn hạn	310		1.827.576.733.067	2.098.413.754.831
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.11.	-	1.150.000.000.000
2 Phải trả người bán	312	VIII.3.5	64.861.819.430	76.222.071.473
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.3.6	947.411.838.095	44.024.653.573
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.12.	72.238.878.691	122.559.687.986
5 Phải trả người lao động	315		4.606.779.487	3.590.152.189
6 Chi phí phải trả	316	V.13.	196.072.187.072	45.759.056.112
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.15.	452.461.866.175	604.911.922.104
11 Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		89.923.364.117	51.346.211.394
II Nợ dài hạn	330		1.856.302.384.483	639.309.650.550
1 Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2 Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.3.7	-	60.000.000
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.14.	1.700.000.000.000	500.000.000.000
5 Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335		-	-
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		20.847	31.323.279
7 Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	VIII.3.8	156.302.363.636	139.218.327.271
B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)	400		1.875.950.600.827	2.176.705.567.832
I Vốn chủ sở hữu	410	V.16.	1.875.950.600.827	2.176.705.567.832
1 Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
2 Thặng dư vốn cổ phần	412		218.799.446.787	218.799.446.787
4 Cổ phiếu quỹ	414		(61.161.904.650)	(61.161.904.650)
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		652.367.829.071	471.872.538.227
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		93.492.764.993	70.686.790.993
9 Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		7.885.690.909	9.649.090.909
10 Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		(35.433.226.283)	466.859.605.566
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		5.559.829.718.377	4.914.428.973.213

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2012

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

Người lập



Nguyễn Tuấn Anh

Kế toán trưởng



Vũ Kim Long



Ngô Vinh Khương

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.17.	112.098.687.244	1.006.093.353.648
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01 - 02)	10	VI.18.	112.098.687.244	1.006.093.353.648
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.19.	110.478.741.146	340.273.010.303
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		1.619.946.098	665.820.343.345
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.20.	3.173.027.839	49.561.449.017
7 Chi phí tài chính	22	VI.21.	54.559.512.327	57.045.334.584
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	1.855.555.555
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.3.9	3.170.853.380	3.520.335.159
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.3.10	40.423.586.525	45.780.956.734
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-(24+25))	30		(93.360.978.295)	609.035.165.885
11 Thu nhập khác	31	VIII.3.11	50.459.347.967	25.646.757
12 Chi phí khác	32	VIII.3.12	80.000.000	87.273.091
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		50.379.347.967	(61.626.334)
14 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(42.981.630.328)	608.973.539.551
15 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.22.	3.233.601.784	150.958.592.569
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	1.895.465.138
17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(46.215.232.112)	456.119.481.844

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2012

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

Người lập



Nguyễn Tuấn Anh

Kế toán trưởng



Vũ Kim Long

Tổng giám đốc



Ngô Vinh Khương

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2011

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(42.981.630.328)	608.973.539.551
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	02		2.566.821.201	2.403.038.759
- Các khoản dự phòng	03		54.559.512.327	53.059.401.356
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(53.632.375.806)	(49.561.449.017)
- Chi phí lãi vay	06		-	1.855.555.555
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(39.487.672.606)	616.730.086.204
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(56.300.716.012)	239.597.767.214
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		5.502.726.404	(615.027.144)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		670.735.741.584	480.256.138.204
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.188.660.582	(373.683.642)
- Tiền lãi vay đã trả	13		(207.341.936.532)	5.191.329.094
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(33.159.418.157)	(242.563.443.790)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		86.391.630.336	43.482.131.672
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(23.255.638.905)	(693.219.248.961)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		404.273.376.694	448.486.048.851
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(237.412.662.905)	(1.831.610.750.734)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(200.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	280.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(224.304.820.458)	(547.578.452.398)
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	26		1.030.000.000	5.560.000.000
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		3.173.027.839	45.627.635.961
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(457.514.455.524)	(2.248.001.567.171)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	200.490.704.000
2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	(61.161.904.650)
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.436.750.000.000	1.262.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.410.000.000.000)	(112.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(98.009.979.800)	(49.977.160.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(71.259.979.800)	1.239.351.639.350

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 37 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính tổng hợp này)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP
(Theo phương pháp gián tiếp)
Năm 2011
(tiếp theo)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(124.501.058.630)	(560.163.878.970)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		139.632.488.945	699.796.367.915
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (50+60+61)	70	V.1	15.131.430.315	139.632.488.945

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2012

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

Người lập

Nguyễn Tuấn Anh

Kế toán trưởng

Vũ Kim Long



Ngô Vĩnh Khương

3-C.T
Y
TƯ HẠN
NH GI
M
- HA

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

I. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà sau đây gọi tắt là "Công ty" tiền thân là Công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà, là doanh nghiệp Nhà nước thuộc Tổng Công ty Sông Đà (nay là Tập đoàn Sông Đà). Theo Quyết định số 946/QĐ-BXD ngày 08 tháng 07 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng, Công ty được đổi tên thành Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty Cổ phần số 0103002731 ngày 08 tháng 08 năm 2003. Công ty có 07 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 07 số 0101399461 ngày 03 tháng 10 năm 2011 thì vốn điều lệ của Công ty là **1.000.0000.000.000 đồng** (Một nghìn tỷ đồng.)

Các đơn vị trực thuộc

- Ban quản lý các dự án đô thị khu vực Hà Nội;
- Ban quản lý các dự án Quảng Ninh;
- Ban quản lý các dự án Hòa Bình;
- Chi nhánh Công ty tại Miền Nam;
- Sân giao dịch bất động sản Sudico.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

3. Ngành nghề kinh doanh

- Tư vấn, đầu tư, lập và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Tư vấn thiết kế kỹ thuật, quy hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
- Sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng, thiết bị nội thất;
- Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác;
- Kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu thiết bị, máy móc;
- Khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức và cá nhân.
- Kinh doanh bất động sản:
 - + Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - + Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
 - + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
 - + Đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản:
 - + Dịch vụ môi giới bất động sản; Dịch vụ định giá bất động sản; Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
 - + Dịch vụ tư vấn bất động sản; Dịch vụ đấu giá bất động sản (Hoạt động theo chứng chỉ hành nghề của người đại diện theo pháp luật);
 - + Dịch vụ quảng cáo bất động sản; Dịch vụ quản lý bất động sản.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Địa chỉ: Tầng 1+2 Tòa nhà CT1 Khu Đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội

Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

Từ tháng 10/2011, Công ty đã chuyển trụ sở về tầng 15 - 18, tòa nhà HH3, dự án khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì nhưng chưa có thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

4. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm, tình hình kinh tế nói chung và thị trường tài chính nói riêng có nhiều biến động không thuận lợi. Thị trường bất động sản bị ảnh hưởng lớn, vì vậy việc kinh doanh là chưa phù hợp với điều kiện thực tế nên Công ty chỉ tập trung công tác chuẩn bị đầu tư, giải phóng mặt bằng các dự án trọng điểm và đầu tư các công trình cấp bách. Ngoài ra, năm 2011 Công ty chỉ ghi nhận các khoản doanh thu của các hợp đồng đã kinh doanh từ các năm trước và doanh thu khác trong năm. Do vậy, lợi nhuận năm 2011 của Công ty có sự sụt giảm lớn so với năm 2010.

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

1. Kỳ kế toán năm

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

III. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 và Thông tư số 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập và trình bày phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán Việt Nam hiện hành.

3. Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính, sử dụng phần mềm kế toán của Tập đoàn Sông Đà. Đến thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính tổng hợp Công ty đã in đầy đủ Báo cáo tài chính, sổ kế toán tổng hợp và sổ kế toán chi tiết.

IV. Các chính sách kế toán áp dụng

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của Văn phòng Công ty và các đơn vị hạch toán phụ thuộc. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

2. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho

- Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho: Hàng tồn kho được tính theo giá gốc.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Giá gốc hàng tồn kho bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

- *Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:* Phương pháp bình quân gia quyền cuối tháng trước.
- *Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:* Phương pháp kê khai thường xuyên.

3. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ

3.1 Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ hữu hình

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và Thông tư số 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính về hướng dẫn quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp và lệ phí trước bạ.

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

Loại tài sản cố định

Thời gian khấu hao <năm>

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

Văn phòng Công ty từ tầng 15 đến tầng 18 tòa nhà HH3 khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì được đưa vào sử dụng từ ngày 31/12/2011, do chưa có hồ sơ quyết toán nên được Công ty tạm hạch toán tăng nguyên giá Tài sản cố định dựa trên giá trị đầu tư của dự án với giá trị là 68.520.826.195 đồng.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty là 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.

Việc ghi nhận Tài sản cố định vô hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán số 04 - Tài sản cố định vô hình, Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 của Bộ Tài chính và Thông tư 203/2009/TT-BTC ngày 20/10/2009.

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

Công ty áp dụng phương pháp khấu hao đường thẳng đối với tài sản cố định vô hình với thời gian khấu hao 03 năm

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

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

4.1 Nguyên tắc ghi nhận bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư của Công ty là 02 biệt thự BT3 và BT3* tại Hạ Long - Quảng Ninh do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận theo nguyên giá, được phân ánh trên Bảng cân đối kế toán theo các chỉ tiêu nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Nguyên giá của Bất động sản đầu tư là toàn bộ chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư.

Trong năm 2011, Bất động sản đầu tư đã được Công ty góp vốn thành lập Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long.

4.2 Phương pháp khấu hao bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng theo thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

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

Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn của Công ty bao gồm đầu tư cổ phiếu, trái phiếu, hoạt động ủy thác đầu tư có thời hạn thu hồi dưới một năm, được ghi nhận theo giá gốc bắt đầu từ ngày mua hoặc cho vay.

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

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư tài chính dài hạn vào các Công ty khác được lập khi doanh nghiệp nhận vốn góp đầu tư bị lỗ và phù hợp với quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư chứng khoán đã niêm yết (không bị hạn chế chuyển nhượng) được trích lập khi giá chứng khoán thực tế trên thị trường thấp hơn giá chứng khoán hạch toán trên sổ kế toán theo quy định tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 của Bộ Tài chính.

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

6.1 Nguyên tắc ghi nhận chi phí đi vay

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

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

7. Nguyên tắc ghi nhận chi phí phải trả

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm: Khoản trích trước chi phí lãi trái phiếu phát hành được xác định dựa vào hợp đồng và thời gian vay thực tế và chi phí trích trước chi phí công trình được ghi nhận dựa trên hợp đồng kinh tế đã ký với chủ đầu tư và đã được chủ đầu tư xác nhận.

8. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

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

Cổ phiếu quỹ là các cổ phiếu do Công ty mua lại trong số cổ phiếu Công ty đã phát hành ra công chúng. Giá trị cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá mua thực tế, bao gồm giá mua lại và các chi phí trực tiếp liên quan đến việc mua cổ phiếu.

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

9. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu chuyển nhượng đất có hạ tầng, doanh thu bán điện, nước, doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê nhà và doanh thu từ tiền lãi tiền gửi, lãi cho vay, thu cổ tức, hoạt động mua, bán chứng khoán.

Doanh thu chuyển nhượng đất có hạ tầng được ghi nhận khi hợp đồng chuyển nhượng đất có hạ tầng được hai bên ký kết, có Biên bản bàn giao mốc giới và phát hành hóa đơn GTGT.

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho thuê nhà được xác định căn cứ vào hợp đồng khi dịch vụ hoàn thành, đã có nghiệm thu, thanh lý, đã phát hành hoá đơn và được khách hàng chấp nhận thanh toán. Phần công việc đã hoàn thành của dịch vụ cung cấp được xác định theo phương pháp tỷ lệ hoàn thành.

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

Doanh thu từ việc nhận 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, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

Doanh thu từ hoạt động mua, bán chứng khoán được ghi nhận bằng số chênh lệch giữa giá bán lớn hơn giá gốc, phù hợp với 2 điều kiện ghi nhận doanh thu phát sinh từ tiền lãi, tiền bản quyền, cổ tức và lợi nhuận được chia quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 14 - "Doanh thu và thu nhập khác".

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

Đến thời điểm 31/12/2011, Công ty chưa ghi nhận doanh thu cho thuê văn phòng của tòa nhà HH3 - Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì, thời gian thuê là 49 năm với số tiền ước tính là 8.775.518.028 đồng do Công ty đang xem xét hoàn chỉnh thủ tục để xác định phương án ghi nhận doanh thu.

10. Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính bao gồm chi phí dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn.

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

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



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

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

Công ty chưa tính thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp 2% tiền thu về từ kinh doanh bất động sản.

12. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác

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

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

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

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty gồm chi phí xây dựng cơ bản dở dang tại Khu đô thị mới Nam An Khánh, Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình, Khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì, Hà Nội, các dự án khác tại Hà Nội, Quảng Ninh... được ghi nhận theo giá gốc, tại thời điểm có nghiệm thu, quyết toán từng hạng mục công trình, công trình hoặc khi chi phí thực tế phát sinh có đầy đủ hoá đơn, chứng từ hợp pháp.

12.3 Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay và nợ ngắn hạn, dài hạn

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

Trái phiếu phát hành được Công ty phát hành riêng lẻ, trực tiếp cho nhà đầu tư và không được chuyển đổi thành cổ phiếu.

12.4 Các nghĩa vụ về thuế

Thuế Giá trị gia tăng (GTGT)

Doanh nghiệp áp dụng việc kê khai, tính thuế GTGT theo hướng dẫn của luật thuế hiện hành với mức thuế suất thuế GTGT 10% đối với hoạt động chuyển nhượng đất có hạ tầng, cho thuê nhà và dịch vụ cung cấp điện nước...

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo đúng quy định hiện hành của Nhà nước.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

12.5 Nguyên tắc ghi nhận giá vốn hàng bán

Giá vốn của hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hạ tầng được xác định theo dự toán tổng mức đầu tư.

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

V. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp

I. Tiền	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Tiền mặt</i>	899.438.776	8.622.202.010
Văn phòng Công ty	251.712.463	7.288.654.976
Ban quản lý dự án Hòa Bình	25.055.278	63.865.587
Ban quản lý dự án Hà Nội	498.399.991	993.811.821
Ban quản lý dự án Quảng Ninh	38.887.923	87.243.835
Sàn giao dịch Bất động sản	83.422.874	66.298.476
Chi nhánh Miền Nam	1.960.247	122.327.315
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	14.231.991.539	131.010.286.935
Văn phòng Công ty	11.874.483.133	121.327.036.849
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây	19.366.362	5.291.155.130
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - CN Mỹ Đình	30.537.530	18.730.771.712
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải - CN Đống Đa	604.842.390	12.339.077.992
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Cầu Giấy	47.164.782	156.503.908
Ngân hàng Cổ phần Sài Gòn - CN Đà Nẵng	74.026.600	3.025.361.200
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam - CN Hà Nội	8.945.590.210	1.640.712.921
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Thanh Xuân	34.500.395	249.276.440
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Thăng Long	2.118.454.864	79.894.177.546
Ban quản lý dự án Hòa Bình	7.305.675	7.660.814.080
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hòa Bình	4.769.155	7.636.959.042
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hòa Bình	2.536.520	23.855.038
Ban quản lý dự án Hà Nội	1.649.695.995	918.077.784
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Hà Tây	419.947.105	918.077.784
Kho bạc Nhà nước Từ Liêm	1.229.748.890	
Ban quản lý dự án Quảng Ninh	6.409.905	1.097.438.323
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bãi Cháy	6.409.905	1.097.438.323
Sàn giao dịch Bất động sản	638.453.943	2.573.354
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Cầu Giấy	838.145	1.140.006
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân đội - Chi nhánh Mỹ Đình	637.615.798	1.433.348
Chi nhánh Miền Nam	55.642.888	4.346.545
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Đông Đồng Nai	55.642.888	4.346.545
Tổng cộng	15.131.430.315	139.632.488.945

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

2. Các khoản phải thu ngắn hạn khác	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Phải thu khác</i>	<i>99.223.429.150</i>	<i>5.870.751.467</i>
Lãi dự thu trái phiếu	-	61.379.028
Phải thu lãi hợp đồng cho vay ngắn hạn	3.956.250.000	3.956.250.000
Công ty CP Sudico An Khánh - phải thu tiền giải phóng mặt bằng	26.660.363.867	100.000.000
Công ty CP Sudico Hạ Long	22.150.927.344	-
Ban đền bù giải phóng mặt bằng quận Hà Đông	713.706.903	713.706.903
Phan Chí Dũng - Công ty Vật liệu Sudico	206.500.000	206.500.000
Công ty CP Sudico Miền Nam	44.362.235.613	-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	8.002.900	-
Nguyễn Anh Dũng - Sàn giao dịch Bất động sản Sudico	199.574.000	199.574.000
Các đối tượng khác	965.868.523	633.341.536
Tổng cộng	99.223.429.150	5.870.751.467
3. Hàng tồn kho	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	<i>1.123.860.997</i>	<i>6.626.587.401</i>
Văn phòng Công ty	329.164.292	5.854.731.692
Dự án 44 lô đất Bắc đường Trần Hưng Đạo, thành phố Hòa Bình	329.164.292	329.164.292
Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	-	5.179.054.545
Chi phí vận hành tòa nhà Sông Đà Nhân Chính, 3B Trường Trinh	-	346.512.855
Sàn giao dịch Bất động sản	794.696.705	771.855.709
Cộng giá gốc hàng tồn kho	1.123.860.997	6.626.587.401
4. Tài sản cố định vô hình	Đơn vị tính VND	Đơn vị tính VND
<u>Chỉ tiêu</u>	<u>Tên miền Website</u>	<u>Tổng cộng</u>
Nguyên giá		
Số dư ngày 01/01/2011	53.180.000	53.180.000
Giảm khác	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	53.180.000	53.180.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư ngày 01/01/2011	53.180.000	53.180.000
Khấu hao trong kỳ	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	53.180.000	53.180.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày 01/01/2011	-	-
Tại ngày 31/12/2011	-	-

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

Địa chỉ: Tầng 1+2 tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
cho năm tài chính 2011

Mẫu B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011
(tiếp theo)

0	Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Đơn vị tính: VND	
								Tổng cộng	
	Nguyên giá								
	Số dư ngày 01/01/2011		19.100.672.595	479.485.106	9.950.688.442	3.369.032.351	182.417.870	33.082.296.364	
	Mua trong năm		-	-	-	308.509.092	18.045.000	326.554.092	
	Đầu tư XDCB hoàn thành		68.520.826.195	-	-	-	-	68.520.826.195	
	Tặng khác		-	-	-	-	-	-	
	Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-	-	
	Thanh lý, nhượng bán		-	(29.900.000)	(1.318.582.858)	(27.054.545)	-	(27.054.545)	
	Giảm khác		-	-	-	(253.293.981)	-	(1.601.776.839)	
	Số dư ngày 31/12/2011		87.621.498.790	449.585.106	8.632.105.584	3.397.192.917	200.462.870	100.300.845.267	
	Giá trị hao mòn lũy kế								
	Số dư ngày 01/01/2011		2.105.844.045	300.613.935	4.430.182.568	2.644.270.440	136.925.597	9.617.836.585	
	Khấu hao trong năm		853.357.932	6.909.096	1.141.668.920	454.805.947	23.789.364	2.480.531.259	
	Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-	-	
	Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	(24.799.995)	-	(24.799.995)	
	Giảm khác		-	(29.900.000)	(1.318.582.858)	(238.706.907)	-	(1.587.189.765)	
	Số dư ngày 31/12/2011		2.959.201.977	277.623.031	4.253.268.630	2.835.569.485	160.714.961	10.486.378.084	
	Giá trị còn lại								
	Tại ngày 01/01/2011		16.994.828.550	178.871.171	5.520.505.874	724.761.911	45.492.273	23.464.459.779	
	Tại ngày 31/12/2011		84.662.296.813	171.962.075	4.378.836.954	561.623.432	39.747.909	89.814.467.183	

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.823.851.517 đồng



BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

6. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	3.419.783.985.793	3.091.564.303.518
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	1.575.092.384.113	1.245.031.696.548
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh phần mở rộng	84.417.153.116	7.394.879.330
Dự án Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì	195.476.182.539	203.488.651.191
Dự án Đà Nẵng - Khu đô thị mới Hòa Hải	1.108.511.476.012	1.010.203.392.516
Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long	-	36.467.182.556
Dự án Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc Vừng	-	7.654.983.826
Dự án Khu đô thị Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	25.310.703.344	77.699.926.329
Dự án khu dân cư Long Tân - Đồng Nai	-	79.270.835.642
Dự án Khu đô thị mới Thịnh Lang	-	1.094.939.434
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	430.084.801.102	421.426.082.302
Các dự án khác	891.285.567	1.831.733.844
Tổng cộng	3.419.783.985.793	3.091.564.303.518

7. Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	01/01/2011	Tăng trong kỳ	Giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND
				31/12/2011
Nguyên giá	4.314.497.098	-	-	-
Khu biệt thự BT3, BT3* tại Hạ Long	4.314.497.098	-	4.314.497.098	-
Giá trị hao mòn lũy kế	345.159.768	86.289.942	-	-
Khu biệt thự BT3, BT3* tại Hạ Long	345.159.768	86.289.942	431.449.710	-
Giá trị còn lại	3.969.337.330	-	3.969.337.330	-
Khu biệt thự BT3, BT3* tại Hạ Long	3.969.337.330	-	3.969.337.330	-

8. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (cổ phiếu)	Giá trị (VND)
a, Đầu tư vào Công ty con		1.044.173.400.000		657.550.000.000
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh		499.833.400.000		299.900.000.000
Công ty TNHH MTV Sudico Tiến Xuân		350.000.000.000		350.000.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long		32.500.000.000		-
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico		15.300.000.000		-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico		7.650.000.000		7.650.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam		99.900.000.000		-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình		32.500.000.000		-
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung		6.490.000.000		-

0101
CỔ
RÁCH N
TÀI T
VIỆ
GIẢ

Mẫu B 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

b, Đầu tư vào Công ty liên doanh, liên kết		277.764.302.732		279.834.302.732
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	313.091	3.130.906.433	313.091	3.130.906.433
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	3.000.000	75.000.000.000	3.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí (*)	2.000.000	20.000.000.000	2.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	1.079.494	11.633.396.299	1.079.494	11.633.396.299
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico	-	-	780.000	7.800.000.000
Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn	600.000	6.000.000.000	600.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	735.000	110.000.000.000	668.181	100.000.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	780.000	7.800.000.000	780.000	7.800.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	-	-	260.000	2.600.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	-	-	167.000	1.670.000.000
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	4.420.000	44.200.000.000	4.420.000	44.200.000.000
<p>(*) Khoản đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Quản lý Quỹ đầu tư tài chính dầu khí với số lượng cổ phiếu 2.000.000 tương ứng với giá trị là 20.000.000.000 đồng đã được chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng số 06/PVFC-SUDICO giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà với Tổng Công ty Tài chính Cổ phần dầu khí Việt Nam. Tuy nhiên chưa hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng nên Công ty chưa ghi nhận doanh thu và chi phí liên quan đến việc thanh lý khoản đầu tư này.</p>				
c, Đầu tư dài hạn khác		453.980.100.280		454.122.170.000
Góp vốn cổ phần		443.980.100.280		443.812.170.000
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	6.707.060	67.070.600.000	6.707.060	67.070.600.000
Công ty Cổ phần Phát triển hiệp hội Công thương thành phố Hà Nội	75.497	834.970.000	75.497	834.970.000
Công ty Cổ phần PVI - Invest	600.000	6.000.000.000	600.000	6.000.000.000
Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu khí	1.964.000	19.640.000.000	1.964.000	19.640.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas đô thị	750.000	7.500.000.000	750.000	7.500.000.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển điện Tây Bắc	2.720.000	27.200.000.000	2.720.000	27.200.000.000
Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu	880.000	8.800.000.000	880.000	8.800.000.000
Công ty Cổ phần phát triển Cao su Tân Biên	200.000	2.200.000.000	200.000	2.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	500.000	7.500.000.000	500.000	7.500.000.000
Công ty Cổ phần Waseco	1.320.000	42.933.600.000	1.200.000	42.933.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare - Invest	1.000.000	10.000.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Công ty Cổ phần HUD Caribe Việt Nam	720.000	7.200.000.000	720.000	7.200.000.000
Quỹ đầu tư năng động VFA	2.000.000	20.300.000.000	2.000.000	20.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	1.566.200	23.493.000.000	1.566.200	23.493.000.000
Liên danh Cantus Cam Ranh Resort & Spa	-	25.157.930.280	-	24.990.000.000
Công ty Cổ phần SPM	-	168.150.000.000	-	168.150.000.000
Đầu tư trái phiếu		10.000.000.000	-	10.310.000.000
Trái phiếu chuyển đổi - Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	-	10.000.000.000	-	10.000.000.000
Trái phiếu Chính phủ	-	-	-	300.000.000
Công trái	-	-	-	10.000.000

(*) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 22/2010/HĐHTĐT ký ngày 14/1/2010 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà và Công ty Cổ phần SPM về việc tham gia góp vốn thành lập Liên danh để đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh khai thác dự án Khu dân cư Trường Lưu - Phường Long Trường - Quận 9 - TP Hồ Chí Minh (với tỷ lệ 59,6% tổng vốn đầu tư dự án và phân chia lợi ích theo tỷ lệ góp vốn đầu tư.

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

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	69.000.000.000	48.300.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Gas đô thị	3.450.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Điện lực Dầu khí	13.944.400.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	9.150.560.099	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long	994.505.228	-
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	156.212.832	2.565.938.677
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	-	2.176.088.687
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	18.324.896.544	33.272.582.671
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và Khu thể thao giải trí	507.572.700	610.203.977

Mẫu B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng cấp thoát nước Waseco	37.125.600.000	19.773.600.000		
Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico	204.178.936			
Quy đầu tư Năng lượng Việt Nam (VFA)	10.100.000.000	1.700.000.000		
Tổng cộng	162.957.926.339	108.398.414.012		
10. Chi phí trả trước dài hạn	31/12/2011	01/01/2011		
	VND	VND		
Công cụ dụng cụ	-	570.849.623		
Tiền thuê văn phòng	-	150.000.000		
Chi phí sửa chữa văn phòng	174.006.273	-		
Giá trị Thương hiệu Sông Đà	1.291.666.647	1.791.666.650		
Tổng cộng	1.465.672.920	2.512.516.273		
11. Vay và nợ ngắn hạn	31/12/2011	01/01/2011		
	VND	VND		
<i>Vay ngắn hạn</i>	-	1.150.000.000.000		
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	-	350.000.000.000		
Tổng Công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam - Chi nhánh Nam Định	-	100.000.000.000		
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải - Chi nhánh Đồng Đa	-	500.000.000.000		
Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội chi nhánh Thăng Long	-	200.000.000.000		
Tổng cộng	-	1.150.000.000.000		
12. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước		Đơn vị tính VND		
	01/01/2011	Số phải nộp	Số đã nộp	31/12/2011
Thuế GTGT đầu ra	22.127.697.732	529.074.745	22.646.543.595	10.228.882
Thuế thu nhập doanh nghiệp	100.350.172.072	3.233.601.784	33.159.418.157	70.424.355.699
Thuế thu nhập cá nhân	(98.316.506)	1.945.475.583	124.683.149	1.722.475.928
Các loại thuế khác	81.818.182	5.000.000	5.000.000	81.818.182
Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	98.316.506			
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	122.559.687.986			72.238.878.691
13. Chi phí phải trả	31/12/2011	01/01/2011		
	VND	VND		
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	159.140.277.778	37.366.666.666		
Trích trước chi phí lãi vay	-	3.436.944.445		
Trích trước chi phí xây dựng các công trình	36.699.956.568	4.726.595.001		
Chi phí phải trả khác	231.952.726	228.850.000		
Tổng cộng	196.072.187.072	45.759.056.112		

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

14. Vay và nợ dài hạn	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Trái phiếu phát hành - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng hải Việt Nam (1)	500.000.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu phát hành - Công ty Cổ phần Quản lý quỹ SME (2)	500.000.000.000	-
Trái phiếu phát hành - Ngân hàng Cổ phần Kỹ thương Việt Nam (3)	700.000.000.000	-
Tổng cộng	1.700.000.000.000	500.000.000.000

(1) Phát hành trái phiếu cho 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, với lãi suất 12,5% một năm cho năm đầu tiên, các năm sau được tính bằng 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 Thương mại Cổ phần Công thương Việt Nam, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam, Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam tại ngày xác định lãi suất.

(2) Phát hành trái phiếu theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 01/2011/SUDICO-SMEC cho Công ty Cổ phần Quản lý quỹ SME. Tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng để triển khai các dự án của Công ty. Thời hạn của trái phiếu là 1 năm, với lãi suất cố định là 26.5%/ 1 năm.

(3) Phát hành trái phiếu theo Hợp đồng đặt mua trái phiếu số 012011/TCB-SJS ngày 01 tháng 09 năm 2011 cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Kỹ thương Việt Nam. Tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng để triển khai Dự án Nam An Khánh. Thời hạn của trái phiếu là 3 năm, với lãi suất 22.5%/1 năm (6 tháng điều chỉnh 1 lần). Các kỳ tiếp theo được tính bằng lãi suất thả nổi theo lãi suất tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng (niêm yết) của Hội sở Techcombank cộng theo mức phí 6%/năm.

15. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Kinh phí công đoàn	933.377.759	628.300.940
Bảo hiểm xã hội	68.894.451	40.728.808
Bảo hiểm thất nghiệp	46.812.486	29.598.615
Các khoản phải trả, phải nộp khác	451.412.781.479	604.213.293.741
<i>Các quỹ từ thiện</i>	<i>419.065.736</i>	<i>440.929.266</i>
<i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả</i>	<i>148.562.910.000</i>	<i>50.039.640.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản An Bình</i>	<i>2.000.000.000</i>	<i>2.000.000.000</i>
<i>Phải trả ngân sách thành phố</i>	<i>13.084.244.056</i>	<i>13.084.244.056</i>
<i>Tổng công ty Tài chính Cổ phần Dầu khí Việt Nam</i>	<i>24.000.000.000</i>	<i>24.000.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Sudico An Khánh</i>	<i>51.876.394.502</i>	<i>297.853.442.042</i>
<i>Công ty TNHH Một thành viên Sudico Tiến Xuân</i>	<i>204.042.112.000</i>	<i>213.397.000.000</i>
<i>Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung</i>	<i>5.500.000</i>	<i>-</i>
<i>Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình</i>	<i>3.561.599.672</i>	<i>-</i>
<i>Tập đoàn Sông Đà</i>	<i>82.121.255</i>	<i>82.121.255</i>
<i>Công ty ICT Thăng Long</i>	<i>66.700.000</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>3.712.134.258</i>	<i>3.315.917.122</i>
Tổng cộng	452.461.866.175	604.911.922.104

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

Địa chỉ: Tầng 1+2 tòa nhà CT1, Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP
cho năm tài chính 2011

Mẫu B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011
(tiếp theo)

16. Vốn chủ sở hữu

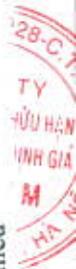
a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Đơn vị tính: VND				
	1	2	3	4	5
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
A					
Số dư tại ngày 01/01/2010	800.000.000.000	218.308.742.787	-	671.045.407.245	200.490.704.000
- Tăng vốn trong	200.000.000.000	490.704.000	-	-	456.119.481.844
- Lãi trong năm trước	-	-	-	456.119.481.844	456.119.481.844
- Tăng khác	-	-	(61.161.904.650)	-	(61.161.904.650)
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	-	(660.305.283.523)	(660.305.283.523)
Số dư tại ngày 31/12/2010	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	466.859.605.566	1.624.497.147.703
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm	-	-	-	(46.215.232.112)	(46.215.232.112)
- Giảm khác	-	-	-	(456.077.599.737)	(456.077.599.737)
Số dư tại ngày 31/12/2011	1.000.000.000.000	218.799.446.787	(61.161.904.650)	(35.433.226.283)	1.122.204.315.854

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
- Vốn đầu tư của Tập đoàn Sông Đà	363.007.500.000	363.007.500.000
- Vốn đầu tư của các đối tượng khác	636.992.500.000	636.992.500.000
Cộng	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000

* Số lượng cổ phiếu quỹ: 958.060 cổ phiếu



Mẫu B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

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

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Vốn góp đầu kỳ	1.000.000.000.000	800.000.000.000
Vốn góp tăng trong kỳ	-	200.000.000.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	1.000.000.000.000	1.000.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	196.533.249.800	100.000.000.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	100.000.000	100.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	958.060	958.060
- Cổ phiếu phổ thông	958.060	958.060
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	99.041.940
- Cổ phiếu phổ thông	99.041.940	99.041.940
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

- Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 đồng

f) Các quỹ của công ty

	01/01/2011	Số tăng trong kỳ	Số giảm trong kỳ	Đơn vị tính: VND 31/12/2011
Quỹ đầu tư phát triển	471.872.538.227	180.495.290.844	-	652.367.829.071
Quỹ dự phòng tài chính	70.686.790.993	22.805.974.000	-	93.492.764.993
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở h	9.649.090.909	-	1.763.400.000	7.885.690.909
Tổng cộng	552.208.420.129	203.301.264.844	1.763.400.000	753.746.284.973

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

17. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Văn phòng Công ty	107.295.017.541	1.005.735.629.022
Doanh thu chuyển nhượng đất có hạ tầng	88.421.945.279	992.489.427.247
Doanh thu cung cấp dịch vụ	18.873.072.262	13.246.201.775
Ban quản lý Hà nội	309.253.962	206.350.880
Sàn giao dịch Bất động sản Sudico	4.494.415.741	151.373.746
Tổng cộng	112.098.687.244	1.006.093.353.648

Mẫu B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

18. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Văn phòng Công ty	107.295.017.541	1.005.735.629.022
Doanh thu thuần chuyển nhượng đất có hạ tầng	88.421.945.279	992.489.427.247
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	18.873.072.262	13.246.201.775
Ban quản lý dự án Hà Nội	309.253.962	206.350.880
Sàn giao dịch Bất động sản Sudico	4.494.415.741	151.373.746
Tổng cộng	112.098.687.244	1.006.093.353.648
19. Giá vốn hàng bán	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Văn phòng Công ty	107.193.583.608	340.017.041.241
Giá vốn chuyển nhượng đất có hạ tầng	88.721.545.279	328.022.342.588
Giá vốn cung cấp dịch vụ	18.472.038.329	11.994.698.653
Ban quản lý dự án Hà Nội	309.253.962	206.350.880
Sàn giao dịch Bất động sản Sudico	2.975.903.576	49.618.182
Tổng cộng	110.478.741.146	340.273.010.303
20. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi	1.196.733.731	33.652.225.186
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.881.798.692	5.139.169.276
Lãi hợp đồng ủy thác quản lý vốn	-	7.018.054.555
Lãi trái phiếu	94.495.416	-
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	3.752.000.000
Tổng cộng	3.173.027.839	49.561.449.017
21. Chi phí tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền vay	-	1.855.555.555
Chi phí kinh doanh chứng khoán	-	26.591.824.000
Trích lập dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	54.559.512.327	28.597.955.029
Tổng cộng	54.559.512.327	57.045.334.584
22. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(42.981.630.328)	608.973.539.551
Lợi nhuận kế toán của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	12.934.407.137	-
Lợi nhuận kế toán của hoạt động kinh doanh khác	(55.916.037.465)	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Các khoản điều chỉnh giảm	1.976.294.108	5.139.169.276
<i>Cổ tức được chia</i>	<i>1.976.294.108</i>	<i>5.139.169.276</i>
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	(44.957.924.436)	603.834.370.275
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.233.601.784	150.958.592.569

23. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.525.116.837	1.228.963.711
Chi phí nhân công	23.682.735.096	21.955.149.166
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.566.821.201	2.229.028.959
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.920.688.861	6.652.198.597
Chi phí khác bằng tiền	122.463.473.720	357.239.276.592
Tổng cộng	154.158.835.715	389.304.617.025

VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp

24. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
a. Đầu tư góp vốn vào Công ty con bằng tài sản	112.155.939.881	-
b. Chuyển nợ thành vốn đầu tư	16.144.060.119	-
c. Chuyển nợ thành phát hành trái phiếu	23.250.000.000	-

VIII. Những thông tin khác

1. Những sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm

Ngày 13/02/2012 Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 08/QĐ-CT- HĐQT về việc giảm giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Sudico An Khánh tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011-HĐHTĐT ngày 19/08/2011 từ 90% xuống 10%, theo đó thay đổi số dư trên tài khoản ứng trước của khách hàng.

2. Thông tin về các bên liên quan

2.1 Giao dịch với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Mua hàng			
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	11.711.072.727	1.508.636.979
Công ty TNHH MTV Sudico An Khánh	Công ty con	15.777.733.475	8.113.786.197
Bán hàng			
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	44.149.921.869	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	Góp vốn cổ phần	267.690.000	82.800.000

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Công ty TNHH MTV Suidco Tiên Xuân	Công ty con	1.988.112.000	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	7.465.844.238	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết	1.295.616.000	-
Công ty Cổ phần Sông Đà Việt Đức	Công ty liên kết	654.545.454	229.090.909

2.2 Thu nhập Ban Giám đốc được hưởng trong năm

	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lương	2.416.667.377	1.907.829.285
Tiền thưởng	-	1.415.940.246
Tổng cộng	2.416.667.377	3.323.769.531

2.3 Số dư với các bên liên quan

	Quan hệ với Công ty	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Các khoản phải thu			
<i>Phải thu khác</i>			
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty con	26.627.723.867	100.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam	Công ty con	44.362.235.613	-
Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long	Công ty con	22.150.927.344	-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	8.002.900	-
<i>Phải thu khách hàng</i>			
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết	12.529.355.200	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	-	194.040.000
Công ty CP Đầu tư BĐS và TM Thăng Long	Công ty liên kết	3.206.000.000	3.206.000.000
<i>Trả trước cho người bán</i>			
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty liên kết	313.677.500	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	390.885.267	192.471.267
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết	734.835.000	734.835.000
Các khoản phải trả			
<i>Phải trả khác</i>			
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty con	51.876.394.502	297.853.442.042
Công ty TNHH MTV Suidco Tiên Xuân	Công ty con	204.042.112.000	213.397.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty con	5.500.000	-
Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình	Công ty con	3.561.599.672	-
<i>Phải trả người bán</i>			
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết	1.986.441.235	1.393.073.137
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty con	5.631.318.268	6.681.485.395
<i>Người mua trả tiền trước</i>			
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty liên kết	635.371.380.000	-
Công ty TNHH MTV Suidco Tiên Xuân	Công ty con	-	1.600.000.000
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	Công ty con	12.925.000	-

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

3. Những thông tin khác

3.1 Phải thu của khách hàng

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Văn phòng Công ty	265.679.246.493	314.205.379.008
Công ty TNHH Tập đoàn Bitexco - Chi nhánh Hà Nội	18.951.528.945	19.149.946.945
Phải thu các khách hàng mua đất khu TT4, TT3, CT1, TT1, CT9	5.030.489.200	4.113.242.400
Phải thu các khách hàng thứ phát dự án Nam An Khánh	219.070.757.165	288.761.634.055
Công ty Cổ phần Đại An	994.641.000	994.641.000
Phải thu tiền cho thuê văn phòng, kios	4.606.923.729	951.666.905
Phải thu đối tượng khác	17.024.906.454	234.247.703
Ban quản lý dự án Hòa Bình	51.049.205	215.106.818
Phải thu các khách hàng lẻ mua đất tại khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo	51.049.205	215.106.818
Sàn giao dịch BĐS	1.474.180.319	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Sông Đà	168.994.635	-
Công ty TNHH Khải Hưng	56.258.850	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Tân Việt	1.248.926.834	-
Tổng cộng	267.204.476.017	314.420.485.826

3.2 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Công ty Cổ phần Đại An	994.641.000	994.641.000
Công ty Xuất nhập khẩu Bình Minh	5.661.009.194	5.661.009.194
Đỗ Xuân Hạnh - BQL Dự án Quảng Ninh	95.759.950	95.759.950
Các khách hàng khác	11.512.000	11.512.000
Tổng cộng	6.762.922.144	6.762.922.144

3.3 Trả trước cho người bán

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Văn phòng Công ty	2.443.917.255	1.449.462.870
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	522.335.000	522.335.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	176.214.000	-
Công ty Cổ phần Thương mại Nam Phương	250.000.000	250.000.000
Công ty Cổ phần Kiến trúc DA&A	343.458.000	343.458.000
Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Đất Việt	112.000.000	-
Câu lạc bộ bóng đá Đạm Phú Mỹ	80.000.000	80.000.000
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	313.677.500	-
Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc đô thị Hà Nội (UAC)	230.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng CCIC Hà Nội	174.000.000	-
Đối tượng khác	242.232.755	253.669.870

Mẫu B 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Ban quản lý dự án Hòa Bình	427.171.267	906.094.267
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	212.500.000	212.500.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	214.671.267	192.471.267
Công ty TNHH Kinh doanh và Xây dựng công nghiệp Hà Nội	-	501.123.000
Ban quản lý dự án Hà Nội	23.696.724.210	23.336.595.588
Công ty Xây lắp Giao thông công chính	6.390.000.000	7.990.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 25	1.390.000.000	-
Công ty TNHH Thang máy và Thiết bị Thăng Long	5.944.582.900	5.978.582.900
Công ty Tư vấn xây dựng CN và Đô thị Việt Nam	986.000.000	986.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại Đức Dũng	1.290.000.000	1.290.000.000
Công ty TNHH Trường Hải	500.000.000	500.000.000
Công ty Cổ phần Giải pháp tòa nhà thông minh	2.600.000.000	-
Công ty Cổ phần Thuận Thiên Phúc	1.200.000.000	767.821.500
Công ty TNHH MTV Ứng dụng công nghệ mới và Du lịch	-	2.000.000.000
Đối tượng khác	3.396.141.310	3.824.191.188
Ban quản lý dự án Quảng Ninh	-	646.348.250
Chi nhánh Miền Nam	-	194.000.000
Sàn giao dịch bất động sản	118.163.000	21.600.000
Tổng cộng	26.685.975.732	26.554.100.975
3.4 Tài sản ngắn hạn khác	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Tạm ứng	24.902.675.625	22.847.197.740
Các đối tượng tại Văn phòng Công ty	21.860.809.532	19.641.376.082
<i>Dương Thị Mỹ Dung</i>	490.002.900	890.002.900
<i>Tổng Văn Long</i>	1.778.328.300	2.778.328.300
<i>Lê Văn Mạnh</i>	2.238.477.579	1.399.053.748
<i>Trương Văn Tuấn</i>	280.000.000	1.280.000.000
<i>Nguyễn Văn Nghĩa</i>	-	1.500.000.000
<i>Nguyễn Vũ Tuyên</i>	801.571.800	2.577.800.800
<i>Vũ Trường Huy</i>	1.292.453.938	1.320.573.116
<i>Lê Thị Thùy Linh</i>	862.358.803	884.192.056
<i>Nguyễn Thanh Hà</i>	2.298.500.000	683.500.000
<i>Lại Thu Hà</i>	1.000.000.000	-
<i>Tổng Ngọc Trung</i>	572.817.064	-
<i>Lê Huy Thái</i>	3.426.360.890	387.075.500
<i>Các đối tượng khác</i>	6.819.938.258	5.940.849.662
Các đối tượng tại Ban quản lý dự án Hòa Bình	-	51.890.354
Các đối tượng tại Ban quản lý dự án Hà Nội	2.631.712.948	1.605.039.038
Các đối tượng tại Ban quản lý dự án Quảng Ninh	-	44.638.394
Các đối tượng tại Chi nhánh Miền Nam	-	1.384.833.604
Các đối tượng tại Sàn giao dịch bất động sản	410.153.145	119.420.268
Tổng cộng	24.902.675.625	22.847.197.740

Mẫu B 09 -DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

3.5 Phải trả người bán	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Văn phòng Công ty	9.664.627.772	9.007.790.114
Công ty An Điền	115.130.239	215.130.239
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	325.000.000	325.000.000
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	5.169.581.721	5.979.102.197
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	1.746.708.712	981.310.975
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Từ Liêm	504.546.000	504.546.000
Công ty TNHH Kiểm toán Hồng Hà	365.541.400	-
Công ty Luật TNHH Tâm nhìn và Liên danh	216.319.510	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Gia	399.999.848	-
Công ty TNHH Chuyển phát nhanh Vinh Lợi	239.275.919	-
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và Thương mại Sao Việt	113.877.445	-
Công ty Cổ phần Tin học Viễn thông Châu Á	63.675.000	272.317.000
Đối tượng khác	404.971.978	730.383.703
Ban quản lý dự án khu vực Hà Nội	50.315.646.981	61.729.185.589
Công ty Cổ phần Xây lắp Giao thông công chính	1.768.174.265	2.458.914.755
Công ty Cổ phần Sông Đà 207	2.064.485.013	3.030.125.971
Công ty Cổ phần Sông Đà 25	13.658.530.279	8.339.233.504
Công ty Cổ phần Tư vấn kiến trúc và Xây dựng Việt Nam	375.982.405	1.004.885.468
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	3.347.336.809	3.347.336.809
Công ty Cổ phần Xây dựng bảo tàng Hồ Chí Minh	2.384.574.021	2.483.590.382
Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Sông Đà	3.697.366.396	10.572.295.771
Công ty Cổ phần Phát triển công nghệ Năng lượng EID	6.499.316.188	15.762.411.013
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 - Vinaconex 1	2.754.307.929	1.554.621.687
Công ty Xây dựng số 1 - Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	1.097.162.871	733.533.645
Công ty Thiết bị bảo vệ Khải Hoàn	751.245.000	1.133.392.000
Đối tượng khác	11.917.165.805	11.308.844.584
Ban quản lý dự án khu vực Hòa Bình	3.846.034.291	4.162.418.841
Công ty Cổ phần Sông Đà 207	2.860.516.740	2.860.516.740
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	461.736.547	702.383.198
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	239.732.523	411.762.162
Đối tượng khác	284.048.481	187.756.741
Ban quản lý dự án khu vực Quảng Ninh	-	1.238.159.329
Sàn giao dịch bất động sản	1.035.510.386	77.650.500
Chi nhánh Miền Nam	-	6.867.100
Tổng cộng	64.861.819.430	76.222.071.473
3.6 Người mua trả tiền trước	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Văn phòng Công ty	947.077.235.207	43.712.848.573
Người mua ứng trước của Dự án Mỹ Đình	9.788.191.102	3.814.187.668
Người mua ứng trước ở tòa nhà Sông Đà Nhân Chính	334.978.505	334.978.505

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Người mua ứng trước ở Dự án Nam An Khánh (*)	713.923.915.000	-
Người mua ứng trước thuê Kí ốt CT1, CT4, CT5, CT6, CT9, 3BTC	304.298.400	167.722.400
Người mua ứng trước khu đất Hòa Hải 1-3 Đà Nẵng	50.000.000.000	-
Người mua ứng trước của dự án Văn La - Văn Khê	172.725.852.200	39.395.960.000
Ban quản lý các dự án Hòa Bình	311.805.000	311.805.000
Sản giao dịch Bất động sản	22.797.888	-
Công ty TNHH Vina Bliv	9.872.888	-
Công ty Cổ phần Sudico An Khánh	12.925.000	-
Tổng cộng	947.411.838.095	44.024.653.573

(*) Ngày 13/02/2012 Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 08/QĐ-CT- HDQT về việc giảm giá trị vốn góp của Công ty Cổ phần Sudico An Khánh tại Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2011-HDHTĐT ngày 19/08/2011 từ 90% xuống 10%, theo đó thay đổi số dư trên tài khoản ứng trước của khách hàng.

3.7 Phải trả dài hạn khác	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	60.000.000
Công ty Sản xuất kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	-	60.000.000
Tổng cộng	-	60.000.000

3.8 Doanh thu chưa thực hiện	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Công ty Cổ phần Bất động sản Trảng An	13.314.490.909	13.314.490.909
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Bào	14.381.636.364	13.323.490.909
Công ty TNHH Minh Phúc	13.323.490.909	13.323.490.909
Công ty Apave Việt Nam và Đông Nam Á	14.381.636.364	13.323.490.909
Công ty Cổ phần Đầu tư kinh doanh và phát triển hạ tầng khu công nghiệp Phúc Hà	13.323.490.909	13.323.490.909
Công ty TNHH Phát triển công nghiệp năng lượng - EID	36.646.563.636	34.679.836.363
Công ty Cổ phần Đầu tư thương mại dịch vụ Viễn Tín	28.763.272.727	25.765.163.636
Tổng Công ty Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Việt Nam	6.112.800.000	6.112.800.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	6.052.072.727	6.052.072.727
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	10.002.909.091	-
Tổng cộng	156.302.363.636	139.218.327.271

3.9 Chi phí bán hàng	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nhân viên	2.169.585.422	1.911.265.626
Chi phí vật liệu, bao bì	34.075.046	33.921.754
Chi phí dụng cụ, đồ dùng	360.760.230	259.812.718

Mẫu B 09 - DN

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Chi phí khấu hao TSCĐ	97.702.216	128.738.071
Thuế phí, lệ phí	1.000.000	1.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	205.313.343	762.600.571
Chi phí bằng tiền khác	302.417.123	422.996.419
Tổng cộng	3.170.853.380	3.520.335.159
3.10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	21.513.149.674	20.043.883.540
Chi phí vật liệu quản lý	1.491.041.791	1.195.041.957
Chi phí đồ dùng văn phòng	219.141.424	269.685.171
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.164.322.897	2.100.290.888
Thuế, phí và lệ phí	3.280.000	12.900.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.354.615.288	5.629.785.308
Chi phí bằng tiền khác	11.678.035.451	16.529.369.870
Tổng cộng	40.423.586.525	45.780.956.734
3.11 Thu nhập khác	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chênh lệch đánh giá lại tài sản đem góp vốn	50.459.347.967	-
Thu nhập khác	-	25.646.757
Tổng cộng	50.459.347.967	25.646.757
3.12 Chi phí khác	Năm 2011	Năm 2010
	VND	VND
Chi phí xác nhận lại giá trị tài sản BQL Quảng Ninh	80.000.000	
Chi phí khác		87.273.091
Tổng cộng	80.000.000	87.273.091

3. Thông tin so sánh

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính 2010 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam và điều chỉnh theo theo công văn thuế số 2372/TCT-TTr ngày 11/7/2011 và Quyết định 950/QĐ-TCT ngày 11/7/2011 về việc thanh tra quyết toán thuế năm 2008, 2009 của thanh tra Tổng cục thuế. Một số chỉ tiêu so sánh của kỳ trước đã được điều chỉnh hồi tố theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót. Số liệu điều chỉnh được thuyết minh chi tiết như sau:

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

3.1 Số liệu trước điều chỉnh và sau điều chỉnh

a.1 Bảng cân đối kế toán tại 31/12/2008

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Chênh lệch
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	66.463.488.080	70.962.461.933	4.498.973.853
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	46.638.962.730	42.139.988.877	(4.498.973.853)

b.1 Báo cáo kết quả kinh doanh năm 2008

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Chênh lệch
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	63.663.254.854	68.162.228.707	4.498.973.853
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	86.388.962.730	81.889.988.877	(4.498.973.853)

a.2 Bảng cân đối kế toán tại 31/12/2009

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Chênh lệch
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	240.710.773.077	245.209.746.930	4.498.973.853
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	675.544.381.098	671.045.407.245	(4.498.973.853)

a.3 Bảng cân đối kế toán tại 31/12/2010

Chỉ tiêu	Trước điều chỉnh	Sau điều chỉnh	Chênh lệch
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	118.060.714.133	122.559.687.986	4.498.973.853
Tài sản cố định vô hình	-	-	-
Nguyên giá	26.940.437.988	53.180.000	(26.887.257.988)
Giá trị hao mòn lũy kế	(26.940.437.988)	(53.180.000)	26.887.257.988
Vốn khác của chủ sở hữu	9.649.090.909	-	(9.649.090.909)
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	9.649.090.909	9.649.090.909
Lợi nhuận chưa phân phối	471.358.579.419	466.859.605.566	(4.498.973.853)

3.2 Thuyết minh về số liệu điều chỉnh

a. Thuyết minh về số liệu điều chỉnh của năm 2008

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng là do tăng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2008 liên quan đến hoạt động chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

b. Thuyết minh về số liệu điều chỉnh của năm 2009

Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tăng là do tăng thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2008.

c. Thuyết minh về số liệu điều chỉnh của năm 2010

Tăng thuế và các khoản phải nộp Nhà nước là do tăng số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2008.

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2011

(tiếp theo)

Giảm nguyên giá tài sản cố định vô hình và giá trị hao mòn lũy kế vì đây là giá trị chênh lệch thu về quyền sử dụng đất Dự án Mỹ Đình - Mễ Trì đã được phân bổ hết vào chi phí các năm trước.

Trình bày lại khoản mục vốn khác của chủ sở hữu sang khoản mục Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán tại 31/12/2010.

Hà Nội, ngày 18 tháng 01 năm 2012

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

Người lập



Nguyễn Tuấn Anh

Kế toán trưởng



Vũ Kim Long

Tổng giám đốc



Ngô Vinh Khương