

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

**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 mới Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội  
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

---

MỤC LỤC	TRANG
NỘI DUNG	
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 04
BÁO CÁO KIỂM TOÁN BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	05 - 06
BẢNG CÂN ĐỐI KÊ TOÁN HỢP NHẤT	07 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10 - 11
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	12 - 35

**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 hợp nhất 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. 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 Đầu tư 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.

Trong quá trình hoạt động Công ty có 7 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi trụ sở hoạt động và người đại diện theo pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 7 số 0101399461 ngày 03 tháng 10 năm 2011 thì vốn điều lệ của công ty là **1.000.000.000.000 đồng (một nghìn tỷ đồng chẵn.)**

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng/cổ phiếu.

**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.

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, KĐT mới 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**

*(tiếp theo)*

**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 hợp nhất, 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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.

Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất này hay không; và
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở hoạt động liên tục trừ khi việc tiếp tục hoạt động của Công ty không được đảm bảo.

**BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

*(tiếp theo)*

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

*Thay mặt Ban Tổng giám đốc,*

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



**Ngô Vinh Khương**  
**Tổng giám đốc**

*Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2012*

228-  
S TY  
HỮU  
ĐỊNH  
NAM  
TP. H



# CÔNG TY TNHH 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: 250-12/BC-TC/II-VAE

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2012

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

về Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2011

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 thực hiện công tác kiểm toán Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2011, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính 2011 được lập ngày 28 tháng 02 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 35 kèm theo. Báo cáo tài chính hợp nhất đã được lập theo các chính sách kế toán trình bày trong Thuyết minh Phần IV của Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc và của Kiểm toán viên

Theo quy 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 và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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.

### Cơ sở 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 hợp nhất 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 Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính hợp nhất. 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.

Công ty chưa thu thập được Báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn do đó khoản đầu tư vào Công ty này đang được Công ty 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 ảnh hưởng của các giới hạn kiểm toán nêu trên (nếu có), xét trên các khía cạnh trọng yếu, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty 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 hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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 hợp nhất:*

Như đã trình bày tại điểm 3.1 mục 3 phần IV của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất, 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 - Mỹ Trì với tổng giá trị tạm tính 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/KTV



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2011	01/01/2011
<b>A TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>690.682.592.661</b>	<b>693.529.811.199</b>
<b>I Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1.</b>	<b>41.991.887.016</b>	<b>163.005.629.648</b>
1 Tiền	111		20.283.389.797	154.005.629.648
2 Các khoản tương đương tiền	112		21.708.497.219	9.000.000.000
<b>II Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>7.675.400.000</b>
1 Đầu tư ngắn hạn	121	V.2.	-	7.756.195.151
2 Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	V.3.	-	(80.795.151)
<b>III Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>351.903.240.635</b>	<b>362.990.350.093</b>
1 Phải thu của khách hàng	131	VIII.1.1	274.868.614.370	315.757.591.126
2 Trả trước cho người bán	132	VIII.1.1	46.756.802.734	45.983.775.165
5 Các khoản phải thu khác	135	V.4.	37.541.064.917	8.011.905.946
6 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	VIII.1.2	(7.263.241.386)	(6.762.922.144)
<b>IV Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>220.049.138.391</b>	<b>126.670.711.742</b>
1 Hàng tồn kho	141	V.5.	220.049.138.391	126.670.711.742
<b>V Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>76.738.326.619</b>	<b>33.187.719.716</b>
1 Chi phí trả trước ngắn hạn	151		1.100.458.426	1.029.898.741
2 Thuế GTGT được khấu trừ	152		11.637.133.633	1.346.387.143
3 Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	98.316.506
4 Tài sản ngắn hạn khác	158		64.000.734.560	30.713.117.326
<b>B TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=210+220+240+250+260+269)	<b>200</b>		<b>4.343.048.111.954</b>	<b>3.679.266.984.977</b>
<b>I Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>186.798.000</b>	<b>-</b>
4 Phải thu dài hạn khác	218		186.798.000	-
<b>II Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>3.725.159.622.187</b>	<b>3.137.802.347.461</b>
1 Tài sản cố định hữu hình	221	V.7.	100.781.631.973	29.849.894.034
- Nguyên giá	222		117.571.397.918	42.940.037.561
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(16.789.765.945)	(13.090.143.527)
3 Tài sản cố định vô hình	227	V.6.	12.082.080.702	-
- Nguyên giá	228		12.419.692.466	53.180.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(337.611.764)	(53.180.000)
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.8.	3.612.295.909.512	3.107.952.453.427
<b>III Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.9.</b>	<b>3.796.757.446</b>	<b>3.969.337.330</b>
- Nguyên giá	241		4.314.497.098	4.314.497.098
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(517.739.652)	(345.159.768)
<b>IV Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>478.824.200.061</b>	<b>534.745.838.418</b>
1 Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2 Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	VIII.10.	108.296.569.025	129.956.143.753
3 Đầu tư dài hạn khác	258	VIII.10.	453.980.100.280	462.322.170.000
4 Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	VIII.11.	(83.452.469.244)	(57.532.475.335)
<b>V Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>38.306.770.490</b>	<b>2.749.461.768</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.12.	25.648.980.398	2.683.461.768
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	V.17.	12.657.790.092	66.000.000
<b>VI Lợi thế thương mại</b>	<b>269</b>		<b>96.773.963.770</b>	<b>94.597.226.052</b>
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>5.033.730.704.615</b>	<b>4.467.394.022.228</b>

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

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
<b>A NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>3.155.374.352.685</b>	<b>2.285.581.371.670</b>
<b>I Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>1.250.556.618.967</b>	<b>1.646.043.875.211</b>
1 Vay và nợ ngắn hạn	311	V.13.	209.532.243.496	1.150.000.000.000
2 Phải trả người bán	312	VIII.1.4	78.804.641.471	78.715.427.471
3 Người mua trả tiền trước	313	VIII.1.5	316.501.678.095	50.318.332.340
4 Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.14.	77.265.884.428	124.261.354.700
5 Phải trả người lao động	315		14.660.008.819	7.387.546.930
6 Chi phí phải trả	316	V.15.	200.156.032.298	46.156.056.111
9 Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.16.	263.516.606.405	137.816.716.613
10 Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11 Quỹ khen thưởng phúc lợi	323		90.119.523.955	51.388.441.046
<b>II Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.904.817.733.718</b>	<b>639.537.496.459</b>
3 Phải trả dài hạn khác	333	VIII.1.6	197.483.436	233.583.436
4 Vay và nợ dài hạn	334	V.18.	1.748.209.461.962	500.000.000.000
6 Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		36.875.593	69.313.025
8 Doanh thu chưa thực hiện	338	VIII.3.10	156.373.912.727	139.234.599.998
<b>B VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410+430)</b>	<b>400</b>		<b>1.841.193.038.204</b>	<b>2.173.419.089.476</b>
<b>I Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.17.</b>	<b>1.841.193.038.204</b>	<b>2.173.419.089.476</b>
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)
6 Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416		156.714.306	-
7 Quỹ đầu tư phát triển	417		652.483.404.425	471.984.865.526
8 Quỹ dự phòng tài chính	418		93.614.654.202	70.706.451.838
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		(70.584.967.775)	463.441.139.066
11 Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
<b>C LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ</b>	<b>439</b>		<b>37.163.313.726</b>	<b>8.393.561.082</b>
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400+439)</b>	<b>440</b>		<b>5.033.730.704.615</b>	<b>4.467.394.022.228</b>

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 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 Vĩnh Khương

Mẫu số B 02 - DN/HN

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
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.20.	139.762.866.804	1.016.750.112.952
2 Các khoản giảm trừ doanh thu	02		219.755.553	10.221.405
3 Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	VI.22.	139.543.111.251	1.016.739.891.547
4 Giá vốn hàng bán	11	VI.23.	107.882.771.241	346.034.874.050
5 Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		31.660.340.010	670.705.017.497
6 Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.24.	5.349.431.779	50.633.487.207
7 Chi phí tài chính	22	VI.25.	27.578.215.442	52.255.873.831
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.593.083.333	1.855.555.555
8 Chi phí bán hàng	24	VIII.1.8	4.320.566.345	3.409.604.159
9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VIII.1.9	75.286.503.561	49.209.301.355
10 Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(24+25)}	30		(70.175.513.559)	616.463.725.359
11 Thu nhập khác	31	VIII.1.10	27.000.000	79.670.901
12 Chi phí khác	32		117.262.542	303.792.006
13 Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(90.262.542)	(224.121.105)
14 Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh	45		(14.186.462.421)	(4.841.737.851)
15 Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40+45)	50		(84.452.238.522)	611.397.866.403
16 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	VI.26.	7.604.112.063	151.768.532.575
17 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		(12.591.790.092)	1.829.465.138
18 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(79.464.560.493)	457.799.868.690
19 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61		3.000.670.739	816.748.945
20 Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của Công ty mẹ (62 = 60 - 61)	62		(82.465.231.232)	456.983.119.745

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2012

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

Người lập

Kế toán trưởng

Tổng giám đốc






Nguyễn Tuấn Anh

Vũ Kim Long

Ngô Vinh Khương

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

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

Đơn vị tính: VND

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	1		(84.452.238.522)	611.397.866.403
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định	2		5.333.697.798	4.225.926.982
- Các khoản dự phòng	3		26.339.518.000	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	5		(54.056.906.972)	(50.633.487.207)
- Chi phí lãi vay	6		1.591.208.333	1.855.555.555
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	8		(105.244.721.363)	566.845.861.733
- Tăng, giảm các khoản phải thu	9		(22.887.625.018)	(272.903.433.309)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(93.378.426.649)	(49.711.660.358)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		470.918.854.179	(773.935.401.403)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(23.036.078.315)	(2.499.695.661)
- Tiền lãi đã trả	13		(212.255.367.087)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		(34.808.357.352)	(242.862.213.358)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		142.843.418.317	2.238.292.087.606
- Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	16		(170.530.049.472)	(712.733.531.535)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>(48.378.352.760)</b>	<b>750.492.013.715</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(297.651.391.221)	(1.838.478.865.427)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	54.024.144
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		(1.308.244.951)	(828.215.811.756)
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		5.168.897.584	46.223.349.717
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(292.760.738.588)</b>	<b>(2.534.857.303.322)</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		18.870.600.000	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		2.015.098.930.347	1.262.000.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(1.716.051.951.831)	(112.000.000.000)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(97.792.229.800)	(49.977.160.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>220.125.348.716</b>	<b>1.239.351.639.350</b>

(Các thuyết minh từ trang 12 đến trang 35 là bộ phận hợp thành của Báo cáo tài chính hợp nhất này)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2011

(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2011	Năm 2010
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		(121.013.742.632)	(545.013.650.257)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		163.005.629.648	708.019.279.905
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	41.991.887.016	163.005.629.648

Hà Nội, ngày 28 tháng 02 năm 2012

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ

Tổng giám đốc

Người lập

Kế toán trưởng



Nguyễn Tuấn Anh

Vũ Kim Long

Ngô Vĩnh Khương

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
Năm 2011

**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. 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 Đầu tư 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.

Trong quá trình hoạt động Công ty có 7 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh về việc tăng vốn điều lệ, thay đổi trụ sở hoạt động và người đại diện theo pháp luật.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 7 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 chẵn.)**

**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
- 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; Nhận ủy thác đầu tư của các tổ chức và cá nhân.
- Khai thác, chế biến khoáng sản (trừ các loại khoáng sản Nhà nước cấm);
- 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
  - + 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.

Địa chỉ: Tầng 1+2, tòa nhà CT1, KĐT 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 hợp nhất**

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 một số khoản doanh thu của các hợp đồng đã kinh doanh từ những 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**5. Danh sách các Công ty con được hợp nhất của Công ty**

- Tổng số Công ty con: 08 Công ty
- Số lượng các Công ty con được hợp nhất: 08 Công ty
- Số lượng các Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty

**1. Công ty TNHH MTV Sudico Tiên Xuân**

- Địa chỉ: Số 93 Đường Chi Lăng, tổ 2, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

**2. Công ty Cổ phần Sudico An Khánh**

- Địa chỉ: Khu đô thị mới Nam An Khánh, Yên Lãng, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 99,97%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 99,97%

**3. Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico**

- Địa chỉ: Khu đô thị mới Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%

**4. Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung (\*)**

- Địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà 12 Hồ Xuân Hương, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

**5. Công ty Cổ phần Sudico Hòa Bình**

- Địa chỉ: D28 - NK1 Khu dân cư bắc Trần Hưng Đạo - TP Hòa Bình
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 65%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 65%

**6. Công ty Cổ phần Sudico Miền Nam (\*)**

- Địa chỉ: Phường An Phú, quận 2, thành phố Hồ Chí Minh
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

**7. Công ty Cổ phần Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico**

- Địa chỉ: Tòa nhà CT1, Khối 25 tầng, khu đô thị Mỹ Đình, Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 51%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 51%

**8. Công ty Cổ phần Sudico Hạ Long**

- Địa chỉ: Nhà H1 đối Yên Ngựa, Bãi Cháy, Hạ Long, Quảng Ninh
- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 100%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 100%

*(\*) Vốn góp theo thỏa thuận là 99.9%, thực tế các cổ đông khác chưa góp.*

**6. Danh sách các Công ty liên kết được phản ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp vốn chủ**

**Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico**

- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 29,3%
- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 29,3%

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt

- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 22,22%

- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 22,22%

Công ty Cổ phần Sông Đà 19

- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 18,32%

- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 18,32%

Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản và Thương mại Thăng Long

- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 30,00%

- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 30,00%

Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico

- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 29,77%

- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 29,77%

Công ty Cổ phần PTĐT và KCN Sông Đà - Miền Trung

- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 48,57%

- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 48,57%

**7. Công ty liên kết được phân ánh trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc**

Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn

- Tỷ lệ lợi ích của Công ty mẹ: 22,48%

- Quyền biểu quyết của Công ty mẹ: 22,48%

**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 hợp nhất 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**IV. Các chính sách kế toán áp dụng**

**1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

**- Đầu tư vào Công ty con**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty và các công ty mà Công ty nắm giữ cổ phần chi phối tại thời điểm 31/12/2011. Các nghiệp vụ luân chuyển nội bộ và số dư nội bộ giữa Công ty với các Công ty con và giữa các Công ty con với nhau đã được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông thiểu số trong tài sản thuần của công ty con hợp nhất, được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt tách khỏi phần vốn chủ sở hữu của cổ đông của Công ty. Lợi ích của cổ đông thiểu số bao gồm: giá trị các lợi ích của cổ đông thiểu số tại ngày hợp nhất kinh doanh ban đầu và phần lợi ích của cổ đông thiểu số trong sự biến động của tổng vốn chủ sở hữu kể từ ngày hợp nhất kinh doanh.

**- Đầu tư vào Công ty liên kết**

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Do chưa thu thập được Báo cáo tài chính của các Công ty Cổ phần Gạch nhẹ Phúc Sơn do đó khoản đầu tư vào Công ty này được Công ty trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc.

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

Tiền là chỉ tiêu tổng hợp phản ánh toàn bộ số tiền hiện có của doanh nghiệp tại thời điểm báo cáo, gồm tiền mặt tại quỹ của doanh nghiệp và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn được ghi nhận và lập báo cáo theo đồng Việt Nam (VND), phù hợp với quy định tại Luật kế toán số 03/2003/QH11 ngày 17/06/2003.

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

**3. Nguyên tắc ghi nhận hàng tồn kho**

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

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

**- Phương pháp tính giá trị hàng tồn kho cuối kỳ:** Phương pháp bình quân gia quyền cuối tháng trước.

**- Phương pháp hạch toán hàng tồn kho:** Phương pháp kê khai thường xuyên.

**4. Nguyên tắc ghi nhận và khấu hao TSCĐ**

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

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

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và Khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, 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.



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

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 có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty gồm:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</u>
- 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 tạm tính là 68.520.826.195 đồng.

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

Tài sản cố định vô hình của Công ty bao gồm:

+ 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.

+ Quyền sử dụng đất có thời hạn 45 năm và quyền sử dụng đất vô thời hạn được hình thành do đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành.

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Thời gian khấu hao &lt;năm&gt;</u>
Quyền sử dụng đất	45
Phần mềm Website	03

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

**5.1 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 phản 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.

**5.2 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**6. 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 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.

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

**7.1 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

**8. 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, các khoản chi phí trích trước chi phí các công trình.

**9. Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch 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.

**10. 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

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.*

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

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

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

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

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

**13. Các nguyên tắc và phương pháp kế toán khác**

**13.1 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.

**13.2 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.

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**13.3 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 kế 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.

**13.4 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%.

**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.

**13.5 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

**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	31/12/2011		01/01/2011	
	VND		VND	
<i>Tiền mặt</i>	2.793.101.153		10.464.449.393	
<i>Tiền gửi ngân hàng</i>	17.490.288.644		143.541.180.255	
<i>Các khoản tương đương tiền</i>	21.708.497.219		9.000.000.000	
Tiền gửi có kỳ hạn nhỏ hơn 3 tháng	21.708.497.219		9.000.000.000	
<b>Tổng cộng</b>	<b>41.991.887.016</b>		<b>163.005.629.648</b>	
2. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	31/12/2011		01/01/2011	
	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)	Số lượng (CP)	Giá trị (VND)
<i>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</i>				306.195.151
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long (1)	-		14.000	306.195.151

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

<i>Đầu tư ngắn hạn khác</i>		7.450.000.000
Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội		7.450.000.000
(1): Thu hồi khoản đầu tư		
+ Về số lượng:	14.000	
+ Về giá trị	306.195.151	
<b>3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Chứng khoán Kim Long	-	80.795.151
<b>Tổng cộng</b>	<b>-</b>	<b>80.795.151</b>
<b>4. Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Phải thu khác</i>	<i>37.541.064.917</i>	<i>8.011.905.946</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
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
Nguyễn Anh Dũng - Sàn giao dịch Bất động sản Sudico	199.574.000	199.574.000
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	162.900.000	-
Hội đồng Bồi thường giải phóng mặt bằng huyện Hoài Đức tiền bồi thường giải phóng mặt bằng khu đất dịch vụ xã An Thượng	26.660.363.867	-
Tiền thưởng CBCNV	2.645.000.000	-
Các đối tượng khác	2.996.770.147	2.874.496.015
<b>Tổng cộng</b>	<b>37.541.064.917</b>	<b>8.011.905.946</b>
<b>5. Hàng tồn kho</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<i>Nguyên vật liệu</i>	<i>74.792.657</i>	<i>282.301.745</i>
<i>Công cụ dụng cụ</i>	<i>683.359</i>	<i>-</i>
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang</i>	<i>219.973.662.375</i>	<i>126.335.479.997</i>
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 toà nhà Sông Đà - Nhân Chính, 3B Trường Trinh	-	346.512.855
Sàn giao dịch Bất động sản Sudico	794.696.705	771.855.709
Công trình nhà Sông Đà - Nhân Chính	622.891.453	-
Lô 3B, 2B Trường Chinh	454.811.741	-
Khu đô thị mới Mỹ Đình - CT 1,6,9	2.229.252.131	-
Công trình hoàn thiện TT4	133.773.028	133.773.028
Công trình TT3, TT4 khu đô thị Mỹ Đình	559.135.894	-
Công trình CT4, CT5 khu đô thị Mỹ Đình	979.766.101	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

Công trình nhà ở số 1 - Kim Chung - Đông Anh - Hà Nội	2.823.779.390	3.581.785.067
Khu đô thị mới Nam An Khánh - Hà Nội	1.000.685.169	629.929.300
Công trình LK3 Văn La - Văn Khê Hà Đông	1.075.257.804	1.070.671.804
Công trình Văn phòng Công ty CP Dịch vụ Sudico tại CT1 Mỹ Đình	51.980.876	153.304.797
Xưởng sản xuất gạch tại Hòa Bình	619.195.645	22.178.000
Các công trình nhỏ khác	646.034.210	-
CT1 - DA Khu dân cư Bắc đường Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	11.166.371.758	-
Dự án khu đô thị Tiến Xuân	129.722.746.113	114.117.250.600
Dự án CT2B, khu nhà ở Văn La - Văn Khê	74.856.801	-
Dự án khu nhà ở thấp tầng 1,65ha thuộc dự án KĐT mới Nam An Khánh	15.486.756.012	-
Quản lý, lập dự án đầu tư thiết kế khu nhà ở thấp tầng của cán bộ CNV Ngân hàng BIDV	159.515.275	-
Quản lý, lập dự án đầu tư thiết kế khu nhà ở cao tầng của cán bộ CNV Ngân hàng BIDV	99.275.016	-
Phí quản lý dự án KĐT mới Nam An Khánh mở rộng	1.895.886.664	-
Các dự án khác	212.537.777	-
Dây chuyền sản xuất gạch Block bê tông khí chưng áp	48.835.292.520	-
<b>Thành phẩm</b>	-	<b>52.930.000</b>
<b>Cộng giá gốc hàng tồn kho</b>	<b>220.049.138.391</b>	<b>126.670.711.742</b>

**6. Tài sản cố định vô hình**

Chi tiêu	Đơn vị tính VND		
	Quyền sử dụng đất	Website phần mềm	Tổng cộng
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư ngày 01/01/2011	-	53.180.000	53.180.000
Mua trong kỳ	-	24.000.000	24.000.000
Tặng do ĐTXDCB hoàn thành	12.342.512.466	-	12.342.512.466
Số dư ngày 31/12/2011	12.342.512.466	77.180.000	12.419.692.466
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư ngày 01/01/2011	-	53.180.000	53.180.000
Khấu hao trong kỳ	271.098.444	13.333.320	284.431.764
Giảm khác	-	-	-
Số dư ngày 31/12/2011	271.098.444	66.513.320	337.611.764
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày 01/01/2011	-	-	-
Tại ngày 31/12/2011	12.071.414.022	10.666.680	12.082.080.702

28-C  
TY  
HỮU HẠ  
DINH GI  
M  
I. HẠ

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính 2011

Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011  
(tiếp theo)

7. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình	Chỉ tiêu	Đơn vị tính: VND					
		Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá							
Số dư ngày 01/01/2011		19.974.192.902	1.138.376.101	17.068.592.514	4.289.406.659	469.469.385	42.940.037.561
Mua trong kỳ		-	227.767.471	646.959.668	656.089.547	1.101.816.139	2.632.632.825
Tăng do góp vốn		672.710.829	13.527.273	115.058.400	-	-	801.296.502
Đầu tư XD/CB hoàn thành		72.631.013.324	-	-	-	-	72.631.013.324
Tăng khác		49.703.636	-	-	145.545.454	-	195.249.090
Chuyển sang BĐS đầu tư		-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán		-	-	-	(27.054.545)	-	(27.054.545)
Giảm khác		-	(29.900.000)	(1.318.582.858)	(253.293.981)	-	(1.601.776.839)
Số dư ngày 31/12/2011		93.327.620.691	1.349.770.845	16.512.027.724	4.810.693.134	1.571.285.524	117.571.397.918
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư ngày 01/01/2011		2.224.933.844	561.478.965	6.854.479.112	3.135.704.273	313.547.333	13.090.143.527
Khấu hao trong kỳ		1.418.465.757	113.159.150	2.446.635.230	868.259.273	30.166.740	4.876.686.150
Tăng khác		-	75.878.564	359.047.464	-	-	434.926.028
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		3.643.399.601	720.616.679	8.341.578.948	3.740.456.644	343.714.073	16.789.765.945
Giá trị còn lại							
Tại ngày 01/01/2011		17.749.259.058	576.897.136	10.214.113.402	1.153.702.386	155.922.052	29.849.894.034
Tại ngày 31/12/2011		89.684.221.090	629.154.166	8.170.448.776	1.070.236.490	1.227.571.451	100.781.631.973

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

8. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	31/12/2011	01/01/2011
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	3.612.295.909.512	3.107.952.453.427
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh	1.575.471.024.113	1.245.534.817.321
Dự án Khu đô thị mới Nam An Khánh phần mở rộng	84.417.153.116	8.099.248.468
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	38.066.994.722	36.467.182.556
Dự án Khu du lịch sinh thái Sông Đà - Ngọc Vòng	9.793.221.337	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	87.747.095.979	79.270.835.642
Dự án Khu đô thị mới Thịnh Lang	1.705.137.106	1.094.939.434
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	430.084.801.102	421.426.082.302
Dự án mở rộng phía đông nam Bắc đường Trần Hưng Đạo	2.484.709.269	-
Dự án Nhà điều hành dịch vụ	1.441.244.545	-
Dự án sân golf	149.988.521	3.483.434.585
Dự án Thanh Hóa	11.780.024.421	7.838.301.994
Dự án nghĩa trang An Hạ	132.637.988	132.637.988
Dự án Phủ Lý, Hà Nam	14.858.747.364	1.960.712.569
Lập dự án đầu tư khu nhà ở Cán bộ CNV Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	-	1.786.093.605
Dự án Vĩnh Thanh	773.280.977	-
Dự án Nhà máy gạch	22.643.215.961	-
Các dự án khác	1.448.271.096	1.811.213.101
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.612.295.909.512</b>	<b>3.107.952.453.427</b>

9. 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	-	-	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	172.579.884	-	517.739.652
Khu biệt thự BT3, BT3* tại Hạ Long	345.159.768	172.579.884	-	517.739.652
Giá trị còn lại	3.969.337.330	172.579.884	-	3.796.757.446
Khu biệt thự BT3, BT3* tại Hạ Long	3.969.337.330	172.579.884	-	3.796.757.446

10. 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 liên doanh, liên kết		108.296.569.025		129.956.143.753
Công ty CP Tư vấn Sudico	313.091	3.386.070.198	313.091	3.272.054.184
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	3.000.000	12.658.128.504	3.000.000	21.120.707.981



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

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	11.858.026.444	1.079.494	13.705.022.538
Công ty CP Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico	-	-	780.000	7.800.000.000
Công ty CP 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	2.473.373.589	668.181	4.075.151.087
Công ty Cổ phần Xây dựng Sudico	780.000	10.015.698.107	780.000	7.815.698.107
Công ty CP Sudico Miền Nam	-	-	260.000	2.603.455.993
	-	-	167.000	1.670.000.000
Công ty CP Sudico Miền Trung				
Công ty Cổ phần Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà - Miền Trung	4.190.527	41.905.272.183	4.420.000	41.894.053.863

(\*) 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.

<b>b, Đầu tư dài hạn khác</b>		<b>453.980.100.280</b>		<b>462.322.170.000</b>
<b>Góp vốn cổ phần</b>		<b>443.980.100.280</b>		<b>452.012.170.000</b>
Công ty CP 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
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

Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

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
Các đối tượng khác	- -	- 8.200.000.000
<b>Đầu tư trái phiếu</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>- 10.310.000.000</b>
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).

**11. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
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 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
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng cấp thoát nước Waseco	37.125.600.000	19.773.600.000
Quỹ đầu tư Năng lượng Việt Nam (VFA)	10.100.000.000	1.700.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>83.452.469.244</b>	<b>57.532.475.335</b>

**12. Chi phí trả trước dài hạn**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tiền thuê đất	22.892.909.090	-
Công cụ dụng cụ	1.464.404.661	891.795.118
Giá trị Thương hiệu Sông Đà	1.291.666.647	1.791.666.650
<b>Tổng cộng</b>	<b>25.648.980.398</b>	<b>2.683.461.768</b>

**13. Vay và nợ ngắn hạn**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>209.532.243.496</b>	<b>1.150.000.000.000</b>
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	-	350.000.000.000
Tổng Công ty Tài chính CP 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
Ngân hàng TMCP Hàng Hải Việt Nam - CN Đồng Đa	200.000.000.000	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	9.532.243.496	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>209.532.243.496</b>	<b>1.150.000.000.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước**

	01/01/2011	Số phải nộp	Số đã nộp	Đơn vị tính VND 31/12/2011
Thuế GTGT đầu ra	22.791.203.110	4.180.768.651	25.617.249.321	1.354.722.440
Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	219.755.553	206.020.154	13.735.399
Thuế xuất nhập khẩu	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	101.029.173.024	7.604.112.063	34.808.357.352	73.824.927.735
Thuế thu nhập cá nhân	260.843.878	3.860.068.111	2.138.906.444	1.982.005.545
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
Các loại thuế khác	81.818.182	58.446.525	49.771.398	90.493.309
<b>Thuế và các khoản phải thu Nhà nước</b>	<b>98.316.506</b>			<b>-</b>
<b>Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước</b>	<b>124.261.354.700</b>			<b>77.265.884.428</b>

**15. Chi phí phải trả**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 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
Lập dự án phát triển nhà ở của CB CNV Ngân hàng BIDV	2.573.473.125	-
Trích trước chi phí xây dựng các công trình	36.699.956.568	4.726.595.001
Chi phí phải trả khác	1.742.324.827	625.849.999
<b>Tổng cộng</b>	<b>200.156.032.298</b>	<b>46.156.056.111</b>

**16. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác**

	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Kinh phí công đoàn	2.051.778.013	885.641.012
Bảo hiểm y tế	614.273.348	9.669.497
Bảo hiểm xã hội	33.400.260	104.222.103
Bảo hiểm thất nghiệp	11.127.610	31.757.242
Các khoản phải trả, phải nộp khác	260.806.027.174	136.785.426.759
<i>Các quỹ tự nguyện</i>	<i>419.065.736</i>	<i>531.427.230</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>Phải trả các nhà thầu</i>	<i>40.042.537.161</i>	<i>40.046.068.439</i>
<i>Phạm Thị Lan</i>	<i>2.160.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Bùi Xuân Tiệp</i>	<i>18.333.944.000</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>12.203.326.221</i>	<i>7.084.047.034</i>
<b>Tổng cộng</b>	<b>263.516.606.405</b>	<b>137.816.716.613</b>

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**  
cho năm tài chính 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, KĐT mới Mỹ Đình - Mễ Trì, Từ Liêm, Hà Nội  
Tel: (84-4) 3768 4503 Fax: (84-4) 3768 4029

Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011  
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

**17. Vốn chủ sở hữu**

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

	Đơn vị tính: VND				
	1	2	4	5	6
	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận chưa phân phối	Cổ phiếu quỹ	Cộng
<b>A</b>					
Số dư tại ngày 01/01/2010	800.000.000.000	218.308.742.787	685.515.425.771	-	1.703.824.168.558
- Tăng vốn trong năm	200.000.000.000	490.704.000	-	-	200.490.704.000
- Lãi trong năm trước	-	-	457.799.868.690	(61.161.904.650)	457.799.868.690
- Tăng khác - tái phát hành	-	-	-	-	(61.161.904.650)
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-
- Lỗ trong năm trước	-	-	-	-	-
- Giảm khác	-	-	(679.874.155.395)	-	(679.874.155.395)
<b>Số dư tại ngày 31/12/2010</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>218.799.446.787</b>	<b>463.441.139.066</b>	<b>(61.161.904.650)</b>	<b>1.621.078.681.203</b>
- Tăng vốn trong năm	-	-	-	-	(79.464.560.493)
- Lỗ trong năm	-	-	(79.464.560.493)	-	217.750.000
- Tăng khác	-	-	217.750.000	-	(454.779.296.348)
- Giảm khác	-	-	(454.779.296.348)	-	1.087.052.574.362
<b>Số dư tại ngày 31/12/2011</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>218.799.446.787</b>	<b>(70.584.967.775)</b>	<b>(61.161.904.650)</b>	<b>1.087.052.574.362</b>

**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
<b>Cộng</b>	<b>1.000.000.000.000</b>	<b>1.000.000.000.000</b>

\* Số lượng cổ phiếu quỹ: 958.060 cổ phiếu



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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	197.803.378.922	100.000.000.000

đ) Cổ phiếu

	31/12/2011 Cổ phiếu	01/01/2011 Cổ phiếu
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		

l) 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	471.984.865.526	180.498.538.899	-	652.483.404.425
Quỹ dự phòng tài chính	70.706.451.838	22.908.202.364	-	93.614.654.202
Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	9.649.090.909	-	1.763.400.000	7.885.690.909
<b>Tổng cộng</b>	<b>552.340.408.273</b>	<b>203.406.741.263</b>	<b>1.763.400.000</b>	<b>753.983.749.536</b>

18. 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	-
Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam	23.131.724.262	-
Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam	25.077.737.700	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.748.209.461.962</b>	<b>500.000.000.000</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

(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.

19. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả	31/12/2011 VND	01/01/2011 VND
Tài sản Thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	12.657.790.092	66.000.000
Tài sản Thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ đầu kỳ	-	1.895.465.138
Khoản hoàn nhập Tài sản Thuế Thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	-	(1.895.465.138)
<b>Tổng cộng</b>	<b>12.657.790.092</b>	<b>66.000.000</b>

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

20. Tổng doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu chuyển nhượng đất có hạ tầng	98.578.005.705	992.489.427.247
Doanh thu hoạt động kinh doanh dịch vụ	41.184.861.099	3.883.738.710
Doanh thu hoạt động xây lắp	-	20.376.946.995
<b>Tổng cộng</b>	<b>139.762.866.804</b>	<b>1.016.750.112.952</b>
21. Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Thuế tiêu thụ đặc biệt	219.755.553	10.221.405
<b>Tổng cộng</b>	<b>219.755.553</b>	<b>10.221.405</b>
22. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu thuần chuyển nhượng đất có hạ tầng	98.578.005.705	992.489.427.247
Doanh thu thuần trao đổi dịch vụ	40.965.105.546	20.376.946.995
Doanh thu thuần hoạt động xây lắp	-	3.873.517.305
<b>Tổng cộng</b>	<b>139.543.111.251</b>	<b>1.016.739.891.547</b>

Mẫu B 09 - DN/HN

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

23. Giá vốn hàng bán	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Giá vốn chuyển nhượng đất có hạ tầng	77.699.388.067	328.022.342.588
Giá vốn trao đổi dịch vụ	30.183.383.174	14.351.146.124
Giá vốn hoạt động xây lắp	-	3.661.385.338
<b>Tổng cộng</b>	<b>107.882.771.241</b>	<b>346.034.874.050</b>
24. Doanh thu hoạt động tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.880.579.979	34.456.125.876
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.881.798.692	4.749.169.276
Lãi trái phiếu	94.495.416	-
Lãi thanh lý công ty liên kết	-	658.137.500
Lãi ủy thác quản lý vốn	-	7.018.054.555
Doanh thu hoạt động tài chính khác	492.557.692	3.752.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>5.349.431.779</b>	<b>50.633.487.207</b>
25. Chi phí tài chính	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí lãi vay	1.591.208.333	1.855.555.555
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn	25.841.463.549	23.606.749.029
Phí giao dịch chứng khoán	-	26.613.971.639
Chi khác	145.543.560	179.597.608
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.578.215.442</b>	<b>52.255.873.831</b>
26. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Doanh thu chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	144.919.543.030	1.067.453.049.655
Chi phí tính thuế thu nhập doanh nghiệp	215.185.319.131	456.055.183.252
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(84.452.238.522)	607.074.130.301
Lợi nhuận kế toán của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	26.466.440.683	-
Lợi nhuận kế toán của hoạt động kinh doanh khác	(110.918.679.205)	-
Lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	30.416.448.252	607.074.130.301
Thuế suất	25%	25%
Chi phí thuế TNDN tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	7.604.112.063	151.768.532.575
27. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời phải chịu thuế	-	1.829.465.138
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ các khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	(12.657.790.092)	-

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

Thu nhập thuế TNDN hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nhập thuế thu nhập hoãn lại phải trả	66.000.000	-
<b>Tổng cộng</b>	<b>(12.591.790.092)</b>	<b>1.829.465.138</b>
<b>28. Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>Năm 2011</b>	<b>Năm 2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(79.464.560.493)	457.799.868.690
+ Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	(3.000.670.739)	-
+ Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(82.465.231.232)	457.799.868.690
+ Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	99.041.940	79.849.954
+ Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(833)	5.733
<b>VII. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất</b>		
<b>29. Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và các khoản tiền do doanh nghiệp nắm giữ nhưng không được sử dụng</b>	<b>Năm 2011</b>	<b>Năm 2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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	-
<b>VIII. Những thông tin khác</b>		
<b>1. Những thông tin khác</b>		
<b>1.1 Phải thu của khách hàng</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Xuất nhập khẩu Bình Minh	18.951.528.945	18.951.528.945
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	1.145.706.905
Phải thu khách hàng mua đất Khu dân cư Bắc Trần Hưng Đạo	51.049.205	-
Phải thu tiền chuyển quyền sử dụng đất của các cá nhân	7.111.664.997	-
Phải thu các đối tượng khác	19.051.560.129	1.790.837.821
<b>Tổng cộng</b>	<b>274.868.614.370</b>	<b>315.757.591.126</b>
<b>1.2 Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
Ông Đỗ Xuân Hạnh	95.759.950	95.759.950
Công ty Cổ phần xây lắp Giao thông công chính	179.861.892	-
Các khách hàng khác	331.969.350	11.512.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>7.263.241.386</b>	<b>6.762.922.144</b>



**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

<b>1.3 Trả trước cho người bán</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	734.835.000	522.335.000
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 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 Cổ phần Giải pháp tòa nhà thông minh	2.600.000.000	-
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 TNHH MTV Ứng dụng công nghệ mới và Du lịch	-	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng công nghiệp và Đô thị Việt Nam	1.228.226.000	242.226.000
Công ty Cổ phần Giao thông Hà Nội	-	1.445.248.563
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	175.671.974	168.383.000
Công ty Cổ phần Tư vấn và Đầu tư xây dựng CCIC Hà Nội	652.405.000	478.405.000
Công ty TNHH Xây dựng và Phát triển hệ thống Ánh Dương	4.211.085.950	4.902.010.950
Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư hạ tầng và Năng lượng điện	314.843.750	314.843.750
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Nam Á	2.827.128.600	2.827.128.600
Công ty Cổ phần Sông Đà 8	1.024.803.745	724.803.745
Công ty Xây dựng Lũng Lô	1.352.547.900	17.548.500
Công ty Cổ phần Viwaseen 6	1.543.000.000	1.543.000.000
Công ty Cổ phần Xây lắp và Dịch vụ Sông Đà	262.170.089	625.345.730
Công ty Cổ phần Minh Nghĩa	-	1.369.323.187
Các đối tượng khác	13.722.043.826	12.451.132.240
<b>Tổng cộng</b>	<b>46.756.802.734</b>	<b>45.983.775.165</b>
<b>1.4 Phải trả người bán</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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 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 Cổ phần Tin học Viễn thông Châu Á	63.675.000	272.317.000
Công ty Cổ phần Xây lắp Giao thông công chính	1.768.174.265	2.458.914.755
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 TNHH XNK máy móc và thiết bị Thường Châu	11.882.427.528	-
Các đối tượng khác	32.435.873.629	32.448.455.555
<b>Tổng cộng</b>	<b>78.804.641.471</b>	<b>78.715.427.471</b>
<b>1.5 Người mua trả tiền trước</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Người mua ứng trước của Dự án Mỹ Đình	9.788.191.102	3.814.187.668

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

Người mua ứng trước - Tòa nhà Sông Đà Nhân Chính	334.978.505	334.978.505
Người mua ứng trước - Dự án Nam An Khánh	78.552.535.000	-
Người mua ứng trước thuê Ki 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
Các đối tượng khác	4.795.822.888	6.605.483.767
<b>Tổng cộng</b>	<b>316.501.678.095</b>	<b>50.318.332.340</b>
<b>1.6 Phải trả dài hạn khác</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn</b>		
Công ty Sản xuất kinh doanh Xuất nhập khẩu Bình Minh	-	60.000.000
Đặt cọc sửa chữa Căn hộ, nhà	39.300.000	43.700.000
Đặt cọc Đội bảo vệ	121.183.436	108.883.436
Đặt cọc bảo lãnh hợp đồng	36.000.000	20.000.000
Đặt cọc khác	1.000.000	1.000.000
<b>Tổng cộng</b>	<b>197.483.436</b>	<b>233.583.436</b>
<b>1.7 Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>31/12/2011</b>	<b>01/01/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công ty Cổ phần Bất động sản Tràng An	13.314.490.909	13.314.490.909
Công ty Cổ phần Bất động sản Gia Bảo	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	-
Công ty Cổ phần Dịch vụ tổng hợp Tuấn Hùng	-	6.000.000
Đối tượng khác	71.549.091	10.272.727
<b>Tổng cộng</b>	<b>156.373.912.727</b>	<b>139.234.599.998</b>
<b>1.8 Chi phí bán hàng</b>	<b>Năm 2011</b>	<b>Năm 2010</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
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
Chi phí khấu hao TSCĐ	97.702.216	128.738.071
Chi phí dịch vụ mua ngoài	205.313.343	651.869.571
Chi phí bằng tiền khác	1.452.130.088	422.996.419
<b>Tổng cộng</b>	<b>4.320.566.345</b>	<b>3.409.604.159</b>

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

1.9 Chi phí quản lý doanh nghiệp	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Chi phí nhân viên quản lý	31.321.536.456	21.742.223.116
Chi phí vật liệu quản lý	2.000.991.835	1.367.126.267
Chi phí đồ dùng văn phòng	735.005.846	418.755.179
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.770.204.368	2.109.196.612
Thuế, phí và lệ phí	226.764.390	19.712.694
Chi phí dịch vụ mua ngoài	8.295.339.162	6.284.064.195
Chi phí bằng tiền khác	29.601.046.954	17.268.223.292
<b>Tổng cộng</b>	<b>75.286.503.561</b>	<b>49.209.301.355</b>

  

1.10 Thu nhập khác	Năm 2011 VND	Năm 2010 VND
Bất lợi thương mại khi hợp nhất	-	54.024.144
Thu nhập khác	27.000.000	25.646.757
<b>Tổng cộng</b>	<b>27.000.000</b>	<b>79.670.901</b>

**2. Thông tin so sánh**

Là số liệu được lấy từ Báo cáo tài chính hợp nhất 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:

**2.1 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	66.575.558.663	71.074.532.516	4.498.973.853
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	84.175.903.720	79.676.929.867	(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	118.883.634.137	114.384.660.284	(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	240.897.561.854	245.396.535.707	4.498.973.853
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	690.014.399.624	685.515.425.771	(4.498.973.853)

**BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Năm 2011

(tiếp theo)

**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	119.762.380.847	124.261.354.700	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)	(26.993.617.988)
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	467.940.112.919	463.441.139.066	(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.

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 - Mỹ 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 28 tháng 02 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 Vĩnh Khương