

**CÔNG TY CP ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PT ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

• đã được kiểm toán •

**BẢN LƯU KIỂM TOÁN**

8073  
Số: 2008/156  
n

Số: 43 /BCKT/TC

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo Tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008  
của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà*

**Kính gửi: Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà được lập ngày 09/02/2009 gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2008 được trình bày từ trang 8 đến trang 27 kèm theo. Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo này căn cứ trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### ***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 rằng 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.

### ***Ý kiến của kiểm toán viên***

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tại ngày 31 tháng 12 năm 2008, cũng như kết quả kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho

năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý về kế toán có liên quan.

Hà Nội, ngày 15 tháng 02 năm 2009

**Công ty TNHH Kiểm toán ASNAF Việt Nam**

**Phó Giám đốc**



**Tông Thị Bích Lan**  
Chứng chỉ KTV số: Đ060/KTV

**Kiểm toán viên**

**Vũ Thành Lê**  
Chứng chỉ KTV số: 1322/KTV



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>120.111.368.031</b>	<b>102.273.672.844</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>6.291.926.084</b>	<b>64.861.182.869</b>
1. Tiền	111	V.01	6.291.926.084	64.861.182.869
2. Các khoản tương đương tiền	112			
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>V.02</b>	<b>73.600.000.000</b>	<b>22.000.000.000</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		73.600.000.000	22.000.000.000
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư ngắn hạn (*)	129			
<b>III. Các khoản phải thu</b>	<b>130</b>		<b>30.756.876.857</b>	<b>13.608.778.833</b>
1. Phải thu của khách hàng	131		22.299.203	
2. Trả trước cho người bán	132		10.124.806.722	8.828.602.750
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133			
4. Phải thu theo tiến độ HĐXD	134			
5. Các khoản phải thu khác	138	V.03	20.609.770.932	4.780.176.083
6. Dự phòng các khoản phải thu khó đòi (*)	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>			<b>29.273.071</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.04		29.273.071
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149			
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.462.565.090</b>	<b>1.774.438.071</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		248.649.772	207.391.658
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		673.370.232	1.366.849.782
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Tài sản ngắn hạn khác	158		8.540.545.086	200.196.631
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>63.690.747.538</b>	<b>113.700.217.157</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>			
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211			
2. Vốn kinh doanh của các đơn vị trực thuộc	212			
3. Phải thu nội bộ dài hạn	213			
4. Phải thu dài hạn khác	218			
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219			

# BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

(Tiếp theo)

Đơn vị tính: đồng

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>6.742.798.399</b>	<b>22.496.928.624</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.05	1.037.149.385	1.136.518.946
- Nguyên giá	222		1.375.046.759	1.252.842.809
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	223		(337.897.374)	(116.323.863)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224			
- Nguyên giá	225			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	226			
3. Tài sản cố định vô hình	227			
- Nguyên giá	228			
- Giá trị hao mòn lũy kế(*)	229			
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.06	5.705.649.014	21.360.409.678
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>			
- Nguyên giá	241			
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	242			
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>V.07</b>	<b>53.656.282.473</b>	<b>86.244.955.200</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251			
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		2.088.600.000	
3. Đầu tư dài hạn khác	258		88.117.682.473	86.244.955.200
4. Dự phòng giảm giá chứng khoán đầu tư dài hạn (*)	259		(36.550.000.000)	
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.291.666.666</b>	<b>4.958.333.333</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.08	3.291.666.666	4.958.333.333
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262			
3. Tài sản dài hạn khác	268			
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>183.802.115.569</b>	<b>215.973.890.001</b>



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008  
(Tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: đồng	
			Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>77.355.234.676</b>	<b>134.365.335.940</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>70.053.026.956</b>	<b>103.311.666.370</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311			
2. Phải trả người bán	312		3.951.631.315	
3. Người mua trả tiền trước	313		54.235.372.952	91.622.300.760
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.09	11.261.430.393	959.639.124
5. Phải trả công nhân viên	315		402.865.831	290.211.131
6. Chi phí phải trả	316	V.10	97.795.417	8.226.838.472
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo kế hoạch tiến độ HĐXD	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	319	V.11	103.931.048	2.212.676.883
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7.302.207.720</b>	<b>31.053.669.570</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333		7.285.434.780	31.050.000.000
4. Vay và nợ dài hạn	334			-
5. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335			
6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		16.772.940	3.669.570
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337			
<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>106.446.880.893</b>	<b>81.608.554.061</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.12</b>	<b>106.446.880.893</b>	<b>81.608.554.061</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		100.000.000.000	81.471.876.346
2. Thặng dư vốn cổ phần	412			
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413			
4. Cổ phiếu ngân quỹ	414			
5. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415			
6. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	416			-
7. Quỹ đầu tư phát triển	417			-
8. Quỹ dự phòng tài chính	418			-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419			-
10. Lợi nhuận chưa phân phối	420		6.446.880.893	136.677.715
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421			
<b>II. Nguồn kinh phí và các quỹ khác</b>	<b>430</b>			
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>183.802.115.569</b>	<b>215.973.890.001</b>

**CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2008

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Tài sản thuê ngoài			
2. Vật tư, hàng hóa nhận giữ hộ, nhận gia công			
3. Hàng hóa nhận bán hộ, nhận ký gửi			
4. Nợ khó đòi đã xử lý			
5. Ngoại tệ các loại (USD)			
6. Dự toán chi hoạt động			

Ghi chú: Các chỉ tiêu có số liệu âm được ghi trong ngoặc đơn ( )

Người lập biểu

Hoàng Thị Nụ

Kế toán trưởng

Lê Tùng Hoa



Tổng Giám đốc

Hoàng Văn Anh

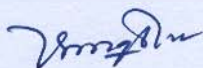


**BÁO CÁO**  
**KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Năm 2008

Đơn vị tính: đồng

Mã CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	00	13	135.982.031.814
2. Các khoản giảm trừ	02		
- Chiết khấu bán hàng	02a		
- Giảm giá hàng bán	02b		-
- Hàng bán bị trả lại	02c		-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt, thuế xuất nhập khẩu và thuế GTGT theo phương pháp trực tiếp	02d		-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	14	135.982.031.814
4. Giá vốn hàng bán	11	15	90.733.622.319
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		45.248.409.495
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	16	5.974.855.793
7. Chi phí tài chính	22	17	36.550.000.000
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		
8. Chi phí bán hàng	24		
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		8.262.228.500
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.411.036.788
11. Thu nhập khác	31		970.000.000
12. Chi phí khác	32		
13. Lợi nhuận khác	40		970.000.000
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.381.036.788
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	18	1.070.833.610
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-
17. Lợi nhuận sau thuế TNDN	60		6.310.203.178

Người lập biểu



Hoàng Thị Nụ

Kế toán trưởng



Lê Tùng Hoa

Tổng Giám đốc



  
Hoàng Văn Anh



**Năm 2008**

**Năm nay**

**Tổng Giám đốc**

**Hoàng Văn Anh**

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2008

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG DOANH NGHIỆP

#### 1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đô thị Sông Đà được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103016226 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 15 tháng 03 năm 2007; Đăng ký thay đổi lần thứ 1 ngày 25 tháng 01 năm 2008.

Công ty có trụ sở tại: Tầng 7, Nhà G10, đường Nguyễn Trãi, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

Vốn điều lệ của Công ty: 100.000.000.000 đ (Một trăm tỷ đồng)

#### Danh sách cổ đông sáng lập

(Theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần)

Cổ đông	Loại cổ phần	Số cổ phần	Giá trị cổ phần
Tổng Công ty Sông Đà, đại diện:			
Hoàng Văn Anh			
Nguyễn Ngọc Thịnh	Phổ thông	3.000.000	30.000.000.000
Nguyễn Văn Bình			
Nguyễn Thế Lợi	Phổ thông	200.000	2.000.000.000
Đỗ Quang Thắng	Phổ thông	300.000	3.000.000.000

#### Các khoản đầu tư tài chính dài hạn

Tên đơn vị, tổ chức kinh tế nhận đầu tư	Số vốn đầu tư
Công ty CP Đầu tư XD & PTĐT Bắc Hà	2.000.000.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Đô thị & Khu Công nghiệp Sông Đà (Cổ phiếu SJS)	47.350.000.000
Công ty CP Điện Việt Lào	26.194.955.200
Công Ty CP Nhiệt điện Vũng Áng II	1.200.000.000
Công ty CP ĐT & PT điện miền Trung	9.512.727.273
Công ty CP Đầu tư Đô Thị & KCN Sông Đà 7	2.000.000.000
Công ty Tư vấn XD & Đầu tư Đô Thị Việt Nam	1.860.000.000
Góp vốn liên doanh khu đất số 25 phố Tân Mai (Hợp tác đầu tư cùng các Công ty: Công ty CP Thủy điện Sông Đà - Hoàng Liên; Công ty CP XNK Nông lâm sản chế biến	88.600.000