

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2011

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG  
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 4</b>
<b>3. Báo cáo kiểm toán</b>	<b>5</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>	<b>6 - 9</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp năm 2011</b>	<b>10</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp năm 2011</b>	<b>11 - 12</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2011</b>	<b>13 - 37</b>

\*\*\*\*\*

# CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được kiểm toán.

### **Khái quát về Công ty**

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà tiền thân là 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.

Trong quá trình hoạt động Công ty đã 06 lần thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh, lần thứ 1 ngày 25 tháng 01 năm 2008, lần thứ 6 ngày 30 tháng 9 năm 2010 chuyển từ số ĐKKD 0103016226 thành số 0102186917 bổ sung ngành nghề kinh doanh và thay đổi vốn điều lệ.

Vốn điều lệ: 200.000.000.000 VND (*Hai trăm tỷ đồng*)

### **Trụ sở hoạt động**

Địa chỉ : Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội nay chuyển về tầng 6 tòa nhà Sông Đà - Hà Đông, Km số 10, đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
Điện thoại : (84-4) 35 526 353  
Fax : (84-4) 35 526 348  
Website : [www.dothisongda.com.vn](http://www.dothisongda.com.vn)  
Mã số thuế : 0 1 0 2 1 8 6 9 1 7

### **Các đơn vị trực thuộc:**

<u>Tên đơn vị</u>	<u>Địa chỉ</u>
Ban quản lý Dự án nhà ở Sông Đà Hà Đông	Phòng 707 - Tầng 7 - Nhà G10 - Thanh Xuân Nam, Thanh Xuân, Hà Nội nay chuyển về tầng 6 tòa nhà Sông Đà - Hà Đông, Km số 10, đường Nguyễn Trãi, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội
Ban quản lý Dự án nhà ở Hà Nội	17B - Khu tập thể Kiến trúc sư Việt Nam, Hoàn Cầu, Đống Đa, Hà Nội
Chi nhánh Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Sông Đà tại thành phố Hồ Chí Minh	Phòng B1, tầng 3, tòa nhà Bigemco, số 2/2 Lý Thường Kiệt, phường 15, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh

### **Ngành nghề kinh doanh theo đăng ký kinh doanh của Công ty là:**

- Xây dựng các khu đô thị, khu công nghiệp
- Xây dựng các công trình giao thông và hạ tầng kỹ thuật, công trình thủy điện, công trình dân dụng công nghiệp;
- Đầu tư khai thác và chế biến khoáng sản (Trừ khoáng sản Nhà nước cấm);
- Kinh doanh các dịch vụ phục vụ khu đô thị;
- Kinh doanh vật liệu xây dựng, trang trí nội, ngoại thất;
- Lập, thẩm định dự án đầu tư các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Tư vấn lập hồ sơ mời thầu xây lắp, hồ sơ mời thầu thiết bị các công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, thủy lợi, thủy điện, các công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị;
- Kinh doanh bất động sản bao gồm: 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 để cho thuê lại; Đầu tư cải tạo đất và đầu tư cho các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng;

- Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại;
- Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: Dịch vụ tư vấn bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về giá đất); dịch vụ quảng cáo bất động sản; dịch vụ quản lý bất động sản; dịch vụ đấu giá bất động sản;
  - Thiết kế quy hoạch xây dựng, thiết kế kiến trúc công trình;
  - Thiết kế xây dựng công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
  - Thiết kế kết cấu công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp;
  - Giám sát thi công xây dựng và hoàn thiện công trình xây dựng dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật;
  - Dịch vụ môi giới bất động sản;
  - Dịch vụ định giá bất động sản;
  - Dịch vụ sàn giao dịch bất động sản (chỉ thực hiện việc môi giới bất động sản tại sàn giao dịch)
  - Xây dựng công trình công ích;
  - Lắp đặt hệ thống cấp thoát nước;
  - Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác gồm: Xây dựng công trình cửa như: Đường Thủy, bến cảng và các công trình trên sông, các cảng du lịch, cửa cống, đập và đê; Xây dựng thủy lợi; Xây dựng đường hầm; Các công việc xây dựng khác không phải là nhà như: Các công trình văn hóa, du lịch, thể thao, ngoài trời.

#### **Tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh**

Tình hình tài chính tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày của Công ty được trình bày trong Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm báo cáo này (từ trang 06 đến trang 37).

#### **Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định không có sự kiện nào phát sinh sau ngày 31 tháng 12 năm 2011 cho đến thời điểm lập báo cáo này mà chưa được xem xét điều chỉnh số liệu hoặc công bố trong Báo cáo tài chính tổng hợp.

#### **Hội đồng quản trị và Ban điều hành, quản lý**

Hội đồng quản trị và Ban điều hành của trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

##### ***Hội đồng quản trị***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>
Ông Hoàng Văn Anh	Chủ tịch HĐQT	26 tháng 4 năm 2010
Ông Nguyễn Văn Thanh	Ủy viên HĐQT	28 tháng 4 năm 2010
Ông Phạm Bá Tôn	Ủy viên HĐQT	
Ông Đỗ Quang Thắng	Ủy viên HĐQT	
Ông Nguyễn Thế Lợi	Ủy viên HĐQT	

##### ***Ban kiểm soát***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>
Ông Nguyễn Văn Bình	Trưởng ban Kiểm soát
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên
Ông Lý Quang Thái	Thành viên

##### ***Ban Tổng Giám đốc***

<u>Họ và tên</u>	<u>Chức vụ</u>	<u>Ngày bổ nhiệm</u>	<u>Ngày miễn nhiệm</u>
Ông Hoàng Văn Anh	Tổng Giám đốc	24 tháng 3 năm 2007	
Ông Nguyễn Văn Thanh	Phó Tổng Giám đốc	24 tháng 3 năm 2007	01 tháng 5 năm 2011 (Nghỉ hưu)
Ông Lê Tùng Hoa	Phó Tổng Giám đốc	8 tháng 6 năm 2010	

***Kế toán trưởng***

Họ và tên \_\_\_\_\_ Ngày bổ nhiệm \_\_\_\_\_  
Ông Chu Thế Quang 8 tháng 6 năm 2010

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011. A&C bày tỏ nguyện vọng tiếp tục được chỉ định là kiểm toán viên độc lập của Công ty

**Xác nhận của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong từng năm tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các phán đoán và các ước tính một cách thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể giả định rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động liên tục.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo rằng, Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên khi lập Báo cáo tài chính; các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tại bất kỳ thời điểm nào, với mức độ chính xác hợp lý tình hình tài chính của Công ty và Báo cáo tài chính được lập tuân thủ các Chuẩn mực và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cũng chịu trách nhiệm bảo vệ an toàn tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính tổng hợp đính kèm. Báo cáo tài chính tổng hợp đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Sông Đà tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2011, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, phù hợp với các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc  
**Phó Tổng Giám đốc**

---

**Lê Tùng Hoa**  
Ngày 22 tháng 03 năm 2012

Số: /2011/BCTC-KTTV/KT3

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN**  
**VỀ BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP NĂM 2010**  
**CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, 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 thực hiện công tác kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp năm 2010 của Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Đô thị Sông Đà gồm: Bảng cân đối kế toán tổng hợp tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, 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 kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2010, được lập ngày 30 tháng 03 năm 2011, từ trang 6 đến trang 32 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của Kiểm toán viên là đưa ra ý kiến về các báo cáo này dựa trên kết quả công việc kiểm toán.

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty năm 2009 đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên của công ty kiểm toán này đã đưa ra Báo cáo kiểm toán vào ngày 26 tháng 01 năm 2010 có dạng ý kiến chấp nhận toàn bộ

**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 phải lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng Báo cáo tài chính tổng hợp không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, kiểm tra các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính tổng hợp; 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 thể Báo cáo tài chính tổng hợp. Chúng tôi tin rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

**Ý kiến của Kiểm toán viên**

Theo ý kiến chúng tôi, Báo cáo tài chính tổng hợp sau khi đã điều chỉnh theo ý kiến của kiểm toán viên 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 thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2010, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

**Giám đốc**

**Kiểm toán viên**

---

**Nguyễn Hoàng Đức**

*Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0368/KTV*

---

**Nguyễn Thị Tư**

*Chứng chỉ kiểm toán viên số: Đ.0059/KTV*

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2011

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>327,501,748,376</b>	<b>399,180,165,260</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>3,969,956,688</b>	<b>44,826,663,231</b>
1. Tiền	111		3,769,956,688	7,476,663,231
2. Các khoản tương đương tiền	112		200,000,000	37,350,000,000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>43,450,252,000</b>	<b>70,517,330,059</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121	V.2	44,295,404,406	70,517,330,059
2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	V.3	(845,152,406)	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>59,739,382,189</b>	<b>68,734,701,436</b>
1. Phải thu khách hàng	131	V.4	16,830,210,507	50,411,363,095
2. Trả trước cho người bán	132		21,487,925,120	5,937,517,539
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Các khoản phải thu khác	135	V.5	21,421,246,562	12,385,820,802
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>179,390,518,832</b>	<b>183,799,217,318</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.6	179,390,518,832	183,799,217,318
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>40,951,638,667</b>	<b>31,302,253,216</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.7	10,679,052	73,655,628
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		17,382,358,931	21,279,914,230
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	154		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	157		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	158	V.8	23,558,600,684	9,948,683,358

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>500,152,156,846</b>	<b>454,875,461,965</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 ở các đơn vị trực thuộc	212		-	-
3. Phải thu dài hạn nội bộ	213		-	-
4. Phải thu dài hạn khác	218		-	-
5. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4,816,446,963</b>	<b>48,599,116,656</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4,816,446,963	4,673,795,338
<i>Nguyên giá</i>	222		7,166,566,179	6,111,314,361
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(2,350,119,216)	(1,437,519,023)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
<i>Nguyên giá</i>	228		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		-	-
4. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	V.10	-	43,925,321,318
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>240</b>	<b>V.11</b>	<b>56,445,427,028</b>	-
<i>Nguyên giá</i>	241		59,970,307,234	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	242		(3,524,880,206)	-
<b>IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>438,890,282,855</b>	<b>406,276,345,309</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	V.12	8,200,000,000	8,200,000,000
3. Đầu tư dài hạn khác	258	V.13	431,467,429,575	398,076,345,309
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	V.14	(777,146,720)	-
<b>V. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		-	-
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		-	-
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>827,653,905,222</b>	<b>854,055,627,225</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp (tiếp theo)**

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>499,470,867,764</b>	<b>506,248,732,036</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>491,620,482,285</b>	<b>498,470,782,427</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	V.15	163,305,021,773	247,653,014,314
2. Phải trả người bán	312		21,927,603,196	21,527,050,349
3. Người mua trả tiền trước	313		74,201,697,940	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	V.16	6,712,601,221	8,054,579,285
5. Phải trả người lao động	315		1,359,646,672	1,077,209,892
6. Chi phí phải trả	316	V.17	12,117,835,585	11,940,476,008
7. Phải trả nội bộ	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	V.18	205,493,384,022	199,827,716,943
10. Dự phòng phải trả ngắn hạn	320		-	-
11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.19	6,502,691,876	8,390,735,636
12. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	327		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>7,850,385,479</b>	<b>7,777,949,609</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Phải trả dài hạn nội bộ	332		-	-
3. Phải trả dài hạn khác	333	V.20	7,770,233,070	7,697,797,200
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		80,152,409	80,152,409
7. Dự phòng phải trả dài hạn	337		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện	338		-	-
9. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	339		-	-
<b>B - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>328,183,037,458</b>	<b>347,806,895,189</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.21</b>	<b>328,183,037,458</b>	<b>347,806,895,189</b>
1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411		200,000,000,000	200,000,000,000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		99,848,889,000	99,848,889,000
3. Vốn khác của chủ sở hữu	413		-	-
4. Cổ phiếu 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		18,948,756,849	17,448,756,849
8. Quỹ dự phòng tài chính	418		4,162,000,000	2,912,000,000
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		3,840,000,000	2,590,000,000
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		1,383,391,609	25,007,249,340
11. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	421		-	-
12. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	432		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	433		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>827,653,905,222</b>	<b>854,055,627,225</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bảng cân đối kế toán tổng hợp** (tiếp theo)

## CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Số cuối năm	
		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, ký cược		-	-
4. Nợ khó đòi đã xử lý		-	-
5. Ngoại tệ các loại:			
6. Dự toán chi sự nghiệp, dự án		-	-

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

\_\_\_\_\_  
Bùi Thanh Tuấn

\_\_\_\_\_  
Chu Thế Quang

\_\_\_\_\_  
Lê Tùng Hoa

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		79,160,285,700	252,265,261,662
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		10,176,360,880	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	VI.1	68,983,924,820	252,265,261,662
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	37,845,893,608	189,202,112,268
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		31,138,031,212	63,063,149,394
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	16,711,294,539	10,777,431,115
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	32,911,013,061	16,883,987,917
Trong đó: chi phí lãi vay	23		31,283,841,839	16,779,606,668
8. Chi phí bán hàng	24		688,305,454	3,214,189,200
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	VI.5	12,147,592,138	13,184,616,927
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2,102,415,098	40,557,786,465
11. Thu nhập khác	31		9,534,858	26,500,000
12. Chi phí khác	32	VI.6	202,903,848	2,420,250,676
13. Lợi nhuận khác	40		(193,368,990)	(2,393,750,676)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1,909,046,108	38,164,035,789
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		525,654,499	13,156,786,449
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>1,383,391,609</u>	<u>25,007,249,340</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	<u>69</u>	<u>1,903</u>

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Bùi Thanh Tuấn

Chu Thế Quang

Lê Tùng Hoa

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**

(Theo phương pháp gián tiếp)

Năm 2011

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>1,909,046,108</b>	<b>38,164,035,789</b>
<b>2. Điều chỉnh cho các khoản:</b>				
- Khấu hao tài sản cố định	02	V.9;11	4,437,480,399	614,243,638
- Các khoản dự phòng	03		1,622,299,126	(384,663,500)
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái chưa thực hiện	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(6,700,073,268)	(7,639,658,524)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	31,283,841,839	16,779,606,668
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>32,552,594,204</b>	<b>47,533,564,071</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(750,950,460)	(37,658,213,706)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		4,408,698,486	(57,143,849,170)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		40,229,055,083	90,632,208,598
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		62,976,576	1,699,405,797
- Tiền lãi vay đã trả	13		(31,106,482,262)	(15,470,383,010)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14		-	(18,357,783,804)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15		72,435,870	7,663,797,200
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16		(2,895,293,100)	(1,106,288,500)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>42,573,034,397</b>	<b>17,792,457,476</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(17,100,237,734)	(47,403,977,682)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(4,000,000,000)	(79,100,000,000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		30,255,833,333	9,844,166,667
5. Tiền chi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	25		(14,637,417,266)	(353,953,464,400)
6. Tiền thu hồi đầu tư, góp vốn vào đơn vị khác	26		1,440,000,000	5,995,119,560
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		6,460,073,268	3,372,434,346
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>2,418,251,601</b>	<b>(461,245,721,509)</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

#### Báo cáo lưu chuyển tiền tệ tổng hợp (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	31		-	199,848,889,000
2. Tiền chi trả góp vốn cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		196,763,424,219	295,595,764,364
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(281,111,416,760)	(54,659,179,050)
5. Tiền chi trả nợ thuế tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(1,500,000,000)	-
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(85,847,992,541)</b>	<b>440,785,474,314</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>(40,856,706,543)</b>	<b>(2,667,789,719)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>44,826,663,231</b>	<b>47,494,452,950</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>3,969,956,688</b>	<b>44,826,663,231</b>

Lập ngày 30 tháng 3 năm 2012

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Phó Tổng Giám đốc

Bùi Thanh Tuấn

Chu Thế Quang

Lê Tùng Hoa

# **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

---

## **BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

**Năm 2011**

### **I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY**

- 1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty cổ phần
- 2. Lĩnh vực kinh doanh** : Xây lắp, thương mại, dịch vụ, kinh doanh bất động sản
- 3. Hoạt động kinh doanh chính trong năm:** Kinh doanh bất động sản gồm: Đầu tư tạo lập nhà để bán, cho thuê; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình để chuyển nhượng.
- 4. Nhân viên**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011 Công ty có 65 nhân viên đang làm việc (cuối năm trước là 70 nhân viên).

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

- 1. Năm tài chính**  
Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.
- 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam.

### **III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

- 1. Chế độ kế toán áp dụng**  
Công ty áp dụng Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính.
- 2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán**  
Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán và Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20 tháng 3 năm 2006 của Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và chế độ kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp.
- 3. Hình thức kế toán áp dụng**  
Công ty sử dụng hình thức kế toán nhật ký chung trên máy vi tính.

### **IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

- 1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**  
Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).  
Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính tổng hợp của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp Báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu và số dư giữa các đơn vị trực thuộc được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

---

### **2. Tiền và tương đương tiền**

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

### **3. Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá gốc. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên. Giá trị hàng tồn kho cuối kỳ được tính theo phương pháp giá đích danh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được ghi nhận khi giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trừ chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

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

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

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

### **5. Tài sản cố định hữu hình**

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	10
Máy móc và thiết bị	6
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	7
Thiết bị, dụng cụ quản lý	3 - 4

### **6. Tài sản thuê hoạt động**

Thuê tài sản được phân loại là thuê hoạt động nếu phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu tài sản thuộc về người cho thuê. Chi phí thuê hoạt động được phản ánh vào chi phí theo phương pháp đường thẳng cho suốt thời hạn thuê tài sản, không phụ thuộc vào phương thức thanh toán tiền thuê.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

---

### **7. Bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các 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 tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi lỗ nào phát sinh đều được hạch toán vào thu nhập hay chi phí.

Bất động sản đầu tư trong kỳ là 5 tầng đế của tòa nhà Sông Đà – Hà Đông, thời gian khấu hao là 30 năm.

### **8. Chi phí đi vay**

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

### **9. Đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty liên kết và các công ty khác được ghi nhận theo giá gốc.

Dự phòng giảm giá chứng khoán được lập cho từng loại chứng khoán được mua bán trên thị trường và có giá thị trường giảm so với giá đang hạch toán trên sổ sách.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư tài chính vào các tổ chức kinh tế khác được trích lập khi các tổ chức kinh tế này bị lỗ (trừ trường hợp lỗ theo kế hoạch đã được xác định trong phương án kinh doanh trước khi đầu tư) với mức trích lập tương ứng với tỷ lệ góp vốn của Công ty trong các tổ chức kinh tế này.

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

### **10. Chi phí trả trước dài hạn**

Là chi phí cho việc sử dụng thương hiệu Sông Đà được xác định khi góp vốn thành lập Công ty, được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 3 năm.

### **11. Chi phí phải trả**

Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả cho khối lượng xây lắp đã hoàn thành, các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng.

### **12. Trích lập quỹ dự phòng trợ mất việc làm**

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc cho người lao động có thời gian làm việc từ 12 tháng trở lên tính đến ngày 31 tháng 12 năm 2008 tại các công ty trong Công ty. Mức trích quỹ dự phòng trợ mất việc làm là 3% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí theo hướng dẫn tại Thông tư 82/2003/TT-BTC ngày 14 tháng 8 năm 2003 của Bộ Tài chính. Trường hợp quỹ dự phòng trợ mất việc làm không đủ để chi trợ cấp cho người lao động thôi việc trong năm thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.



## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

---

### **13. Nguồn vốn kinh doanh**

#### ***Vốn đầu tư của chủ sở hữu***

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số thực tế đã đầu tư của các cổ đông.

#### ***Thặng dư vốn cổ phần***

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung hoặc chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

### **14. Cổ tức**

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được công bố.

### **15. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp là thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

### **16. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và thu nhập**

#### ***Doanh thu cung cấp dịch vụ***

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

#### ***Doanh thu kinh doanh bất động sản:***

- √ Doanh thu cho thuê 5 tầng để thuộc “tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông”: được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê.
- √ Doanh thu kinh doanh bất động sản thuộc dự án tại khu đô thị An Khánh gồm:
  - Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất được ghi nhận khi ký hợp đồng mua bán và người mua đã nộp phần lớn tiền chuyển quyền sử dụng đất;
  - Doanh thu bán nhà trên đất được ghi nhận khi bàn giao nhà.

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất từng kỳ.

#### ***Cổ tức và lợi nhuận được chia***

Cổ tức và lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ việc góp vốn. Riêng cổ tức nhận bằng cổ phiếu không ghi nhận vào thu nhập mà chỉ theo dõi số lượng tăng thêm

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

---

### **17. Tài sản tài chính**

#### ***Phân loại tài sản tài chính***

Công ty phân loại các tài sản tài chính thành các nhóm: tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn, các khoản cho vay và phải thu, tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Việc phân loại các tài sản tài chính này phụ thuộc vào bản chất và mục đích của tài sản tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*  
Tài sản tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phản ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

Tài sản tài chính được phân loại vào nhóm chứng khoán nắm giữ để kinh doanh nếu:

- Được mua hoặc tạo ra chủ yếu cho mục đích bán lại trong thời gian ngắn;
- Công ty có ý định nắm giữ nhằm mục đích thu lợi ngắn hạn;
- Công cụ tài chính phái sinh (ngoại trừ các công cụ tài chính phái sinh được xác định là một hợp đồng bảo lãnh tài chính hoặc một công cụ phòng ngừa rủi ro hiệu quả).

#### *Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn*

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và có kỳ đáo hạn cố định mà Công ty có ý định và có khả năng giữ đến ngày đáo hạn.

#### *Các khoản cho vay và phải thu*

Các khoản cho vay và phải thu là các tài sản tài chính phi phái sinh với các khoản thanh toán cố định hoặc có thể xác định và không được niêm yết trên thị trường.

#### *Tài sản tài chính sẵn sàng để bán*

Tài sản tài chính sẵn sàng để bán là các tài sản tài chính phi phái sinh được xác định là sẵn sàng để bán hoặc không được phân loại là các tài sản tài chính ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn hoặc các khoản cho vay và phải thu.

#### ***Giá trị ghi sổ ban đầu của tài sản tài chính***

Các tài sản tài chính được ghi nhận tại ngày mua và dừng ghi nhận tại ngày bán. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua tài sản tài chính đó.

### **18. Nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu**

Các công cụ tài chính được phân loại là nợ phải trả tài chính hoặc công cụ vốn chủ sở hữu tại thời điểm ghi nhận ban đầu phù hợp với bản chất và định nghĩa của nợ phải trả tài chính và công cụ vốn chủ sở hữu.

#### ***Nợ phải trả tài chính***

Công ty phân loại nợ phải trả tài chính thành các nhóm: nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Việc phân loại các khoản nợ tài chính phụ thuộc vào bản chất và mục đích của khoản nợ tài chính và được quyết định tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

---

*Nợ phải trả tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh*

Nợ phải trả tài chính được phân loại là ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh nếu được nắm giữ để kinh doanh hoặc được xếp vào nhóm phân ánh theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh tại thời điểm ghi nhận ban đầu.

*Các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ*

Nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ được xác định bằng giá trị ghi nhận ban đầu của nợ phải trả tài chính trừ đi các khoản hoàn trả gốc, cộng hoặc trừ các khoản phân bổ lũy kế tính theo phương pháp lãi suất thực tế của phân chênh lệch giữa giá trị ghi nhận ban đầu và giá trị đáo hạn, trừ đi các khoản giảm trừ (trực tiếp hoặc thông qua việc sử dụng một tài khoản dự phòng) do giảm giá trị hoặc do không thể thu hồi.

Phương pháp lãi suất thực tế là phương pháp tính toán giá trị phân bổ của một hoặc một nhóm nợ phải trả tài chính và phân bổ thu nhập lãi hoặc chi phí lãi trong kỳ có liên quan. Lãi suất thực tế là lãi suất chiết khấu các luồng tiền ước tính sẽ chi trả hoặc nhận được trong tương lai trong suốt vòng đời dự kiến của công cụ tài chính hoặc ngắn hơn, nếu cần thiết, trở về giá trị ghi sổ hiện tại thuần của nợ phải trả tài chính.

*Giá trị ghi sổ ban đầu của nợ phải trả tài chính*

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ tài chính đó.

*Công cụ vốn chủ sở hữu*

Công cụ vốn chủ sở hữu là hợp đồng chứng tỏ được những lợi ích còn lại về tài sản của Công ty sau khi trừ đi toàn bộ nghĩa vụ.

### **19. Báo cáo theo bộ phận**

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

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

Trong năm, Công ty chỉ kinh doanh một lĩnh vực bất động sản tại một khu vực địa lý nên không lập báo cáo theo bộ phận.

### **20. Bên liên quan**

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

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

Giao dịch với các bên có liên quan trong năm được trình bày ở thuyết minh số VII.2.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

### V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP

#### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	1.072.767.609	723.173.401
Tiền gửi ngân hàng	2.697.189.079	6.753.489.830
Các khoản tương đương tiền (tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống)	200.000.000	37.350.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>3.969.956.688</u></b>	<b><u>44.826.663.231</u></b>

#### 2. Đầu tư ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
<b><u>Cổ phiếu đầu tư ngắn hạn</u></b>		<b><u>1.295.404.406</u></b>		<b><u>1.261.496.726</u></b>
Công ty CP Đầu tư và Phát triển đô thị Long Giang (LGL)	3.000	40.000.000	3.000	40.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Xây dựng (DIG)	41.350	1.254.745.551	30.008	1.220.837.871
Công ty Cổ phần Sông Đà 2 (SD2)	20	658.855	20	658.855
<b><u>Đầu tư ngắn hạn khác</u></b>		<b><u>43.000.000.000</u></b>		<b><u>69.255.833.333</u></b>
Cho Công ty Cổ phần xây dựng và kinh doanh vật tư CNT vay, lãi suất 14%/năm		35.000.000.000		35.100.000.000
Ủy thác cho Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà đầu tư vốn, lãi suất 8%/năm		-		30.155.833.333
Cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU vay		4.000.000.000		4.000.000.000
Cho Công ty CP Đầu tư xây dựng đô thị Bắc Hà vay vốn với lãi suất 20%/năm		4.000.000.000		-
<b>Cộng</b>		<b><u>44.295.404.406</u></b>		<b><u>70.517.330.059</u></b>

Lý do thay đổi các khoản đầu tư vào cổ phiếu DIG do mua thêm 1.800 CP với giá 18.800; nhận cổ tức bằng 5.089 cổ phiếu và nhận 4.453 cổ phiếu thưởng.

#### 3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

Chi tiết các khoản trích lập dự phòng trong năm:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Cổ phiếu DIG	824.705.551	-
Cổ phiếu SD2	546.855	-
Cổ phiếu LGL	19.900.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>845.152.406</u></b>	<b><u>-</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### 4. Phải thu khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự án Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông	11.430.140.000	22.286.980.419
Dự án An Khánh	4.484.510.271	28.124.382.676
Tiền cung cấp dịch vụ phải thu các đơn vị	915.560.236	-
<b>Cộng</b>	<b><u>16.830.210.507</u></b>	<b><u>50.411.363.095</u></b>

#### 5. Các khoản phải thu khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
BHXH, BHYT phải thu người lao động	135.625.700	26.893.800
Công ty Cổ phần điện Đông Dương tiền khảo sát quy hoạch dự án thủy điện Hà Giang	3.500.000.000	3.500.000.000
Tập đoàn Sông Đà	625.360.509	909.448.509
Dự thu lãi cho vay	12.920.982.121	3.666.620.498
Dự thu lãi tiền gửi	-	600.603.680
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Gia Bảo	3.043.971.349	3.043.971.349
Các khoản phải thu khác	1.195.306.883	638.282.966
<b>Cộng</b>	<b><u>21.421.246.562</u></b>	<b><u>12.385.820.802</u></b>

#### 6. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	45.336.432.196	19.289.849.675
Hàng hóa bất động sản	134.054.086.636	164.509.367.643
<b>Cộng</b>	<b><u>179.390.518.832</u></b>	<b><u>183.799.217.318</u></b>

#### 7. Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công cụ dụng cụ	10.679.052	43.570.628
Chi phí sửa chữa văn phòng làm việc	-	30.085.000
<b>Cộng</b>	<b><u>10.679.052</u></b>	<b><u>73.655.628</u></b>

#### 8. Tài sản ngắn hạn khác

Là số tiền còn tạm ứng cho cán bộ công nhân viên của công ty

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

### 9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, thiết bị truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
<b>Nguyên giá</b>					
Số đầu năm	1.235.716.000	118.000.000	4.379.370.182	378.228.179	6.111.314.361
Tăng trong năm	-	-	1.043.440.000	11.811.818	1.055.251.818
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>1.235.716.000</b>	<b>118.000.000</b>	<b>5.422.810.182</b>	<b>390.039.997</b>	<b>7.166.566.179</b>
<b>Giá trị hao mòn</b>					
Số đầu năm	370.711.000	60.966.677	759.587.610	246.253.736	1.437.519.023
Khấu hao trong năm	123.564.000	23.600.004	700.151.574	65.284.615	912.600.193
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>494.275.000</b>	<b>84.566.681</b>	<b>1.459.739.184</b>	<b>311.538.351</b>	<b>2.350.119.216</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Số đầu năm	865.005.000	57.033.323	3.619.782.572	131.974.443	4.673.795.338
<b>Số cuối năm</b>	<b>741.441.000</b>	<b>33.433.319</b>	<b>3.963.070.998</b>	<b>78.501.646</b>	<b>4.816.446.963</b>

### 10. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Là chi phí xây dựng 5 tầng để thuộc tòa nhà Sông Đà - Hà Đông:

Số dư đầu năm	43.925.321.318
Chi phí phát sinh trong năm	16.044.985.916
Kết chuyển sang Bất động sản đầu tư	(59.970.307.234)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>-</b>

### 11. Bất động sản đầu tư:

Bất động sản đầu tư là 5 tầng để thuộc Tòa nhà Sông Đà - Hà Đông, nguyên giá tạm tính theo chi phí xây dựng cơ bản công trình đã tập hợp được đến thời điểm đưa vào sử dụng và được điều chỉnh khi có quyết định phê duyệt quyết toán công trình “tòa nhà Sông Đà – Hà Đông”.

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn	Giá trị còn lại
Số đầu năm	-	-	-
Tăng trong năm	59.970.307.234	3.524.880.206	56.445.427.028
Giảm trong năm	-	-	-
<b>Số cuối năm</b>	<b>59.970.307.234</b>	<b>3.524.880.206</b>	<b>56.445.427.028</b>

### 12. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà <sup>(a)</sup>	520.000	5.200.000.000	520.000	5.200.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU <sup>(b)</sup>	300.000	3.000.000.000	300.000	3.000.000.000
<b>Cộng</b>		<b>8.200.000.000</b>		<b>8.200.000.000</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

- (a) Trong năm 2010, Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà tăng vốn điều lệ từ 10.000.000.000 VND lên 20.000.000.000 VND, Công ty đã đầu tư thêm 3.200.000.000 VND nâng vốn góp của công ty lên 5.200.000.000 VND chiếm 26% vốn điều lệ. Tuy nhiên, giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102817344 thay đổi lần thứ nhất ngày 23 tháng 9 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp cho Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà phản ánh vốn góp của Công ty là 4.000.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ. Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà đang làm thủ tục thay đổi giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần thứ 2. Như vậy, tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 5.200.000.000 VND, tương đương 26% vốn điều lệ.
- (b) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế số 01041775717 ngày 29 tháng 6 năm 2010 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, Công ty đầu tư vào Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 3.000.000.000 VND, tương đương 30% vốn điều lệ.

### 13. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
<b><u>Đầu tư cổ phiếu</u></b>		<b><u>8.323.636.364</u></b>		<b><u>8.323.636.364</u></b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Điện Miền Trung	700.000	8.323.636.364	700.000	8.323.636.364
<b><u>Góp vốn</u></b>		<b><u>36.953.667.000</u></b>		<b><u>18.200.000.000</u></b>
Công ty Cổ phần nhiệt điện Vũng Áng II	-	-	120.000	1.200.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị và KCN Sông Đà 7	300.000	3.000.000.000	300.000	3.000.000.000
Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và KCN Sông Đà Miền Trung	1.000.000	10.000.000.000	1.000.000	10.000.000.000
Công ty cổ phần Sông Đà Hà Nội	400.000	4.000.000.000	400.000	4.000.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong	1.918.300	19.953.667.000	-	-
<b><u>Ủy thác đầu tư</u></b>		<b><u>48.840.000.000</u></b>		<b><u>48.840.000.000</u></b>
Ủy thác cho Tập đoàn Sông Đà để đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư đô thị Xi măng Hải Phòng	2.400.000	25.200.000.000	2.400.000	25.200.000.000
Ủy thác cho Công ty cổ phần Sông Đà 27 để đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và KCN Sông Đà Miền Trung	1.800.000	18.640.000.000	1.800.000	18.640.000.000
Ủy thác cho Công ty cổ phần PCCC và Đầu tư Xây dựng Sông Đà để đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển đô thị và KCN Sông Đà Miền Trung	500.000	5.000.000.000	500.000	5.000.000.000
<b><u>Đầu tư dài hạn khác:</u></b>		<b><u>339.944.074.989</u></b>		<b><u>322.712.708.945</u></b>
Góp vốn đầu tư dự án "Tổ hợp cao ốc C&T Plaza" An Phú Quận II - TP HCM với Công ty cổ phần Xây dựng và Kinh doanh vật tư (CNT)		28.115.260.000		28.015.260.000
Góp vốn đầu tư dự án Tòa nhà hỗn hợp số 25 Tân Mai, Hoàng Mai, Hà Nội với Công ty cổ phần XNK Nông Lâm sản chế biến		67.314.866.211		54.363.101.784

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Số lượng</u>	<u>Giá trị</u>
Góp vốn đầu tư dự án " Khu công viên văn hóa - Du lịch - Thể thao" phía Nam đường Tạ Quang Bửu, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh với Công ty TNHH TM-DV-XD kinh doanh nhà Vạn Thái		241.920.000.000		240.334.347.161
<b>Cộng</b>		<b><u>431.467.429.575</u></b>		<b><u>398.076.345.309</u></b>

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Nhiệt điện Vũng Áng giảm là do trong năm, Công ty đã chuyển nhượng hết toàn bộ số cổ phần nắm giữ tại Công ty này với giá 12.000 đ/CP.

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Vân Phong tăng trong năm là do Công ty nhận chuyển nhượng vốn góp từ Tập đoàn Sông Đà.

**14. Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Dự phòng đầu tư cổ phiếu	553.636.364	-
Dự phòng các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	223.510.356	-
<b>Cộng</b>	<b><u>777.146.720</u></b>	<b><u>-</u></b>

**15. Vay và nợ ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Vay ngắn hạn ngân hàng</b>	<b>49.932.961.240</b>	<b>104.964.704.901</b>
- Ngân hàng Liên Việt	-	54.823.237.661
- Ngân hàng TMCP Quân đội <sup>(a)</sup>	49.932.961.240	50.141.467.240
<b>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác<sup>(b)</sup></b>	<b>113.372.060.533</b>	<b>142.688.309.413</b>
- Vay Bà Phạm Thị Minh Hương	-	2.480.000.000
- Vay Bà Trịnh Thị Khải	17.698.473.162	16.270.823.879
- Vay Ông Lê Ngọc Anh	-	7.016.272.201
- Vay Bà Trần Thị Việt Nga	17.708.643.801	16.921.213.333
- Vay các cá nhân khác	42.249.838.938	-
- Vay Công ty tài chính cổ phần Sông Đà	35.715.104.632	100.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b><u>163.305.021.773</u></b>	<b><u>247.653.014.314</u></b>

(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội để bổ sung vốn lưu động thực hiện dự án "Tòa nhà hỗn hợp Sông Đà - Hà Đông". Khoản vay này được đảm bảo bằng toàn bộ phần tài sản và các quyền tài sản hợp pháp của SDU hình thành từ việc hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần XNK Nông lâm sản chế biến tại dự án chung cư 25 Tân Mai và toàn bộ nguồn thu phát sinh từ các Hợp đồng góp vốn đầu tư của các cá nhân góp vốn đầu tư dự án chung cư 25 Tân Mai đã ký kết với SDU.

(b) Vay các cá nhân theo lãi suất thay đổi từng kỳ, không áp dụng các biện pháp đảm bảo tiền vay



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay như sau:

	Vay ngắn hạn ngân hàng	Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác	<b>Cộng</b>
Số đầu năm	104.964.704.901	142.688.309.413	247.653.014.314
Số tiền vay phát sinh trong năm	24.791.494.000	168.492.020.938	193.283.514.938
Lãi nhập gốc	-	3.479.909.281	3.479.909.281
Số tiền vay đã trả trong năm	(79.823.237.661)	(201.288.179.099)	(281.111.416.760)
<b>Số cuối năm</b>	<b>49.932.961.240</b>	<b>113.372.060.533</b>	<b>163.305.021.773</b>

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

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	5.594.402.173	430.800.088	-	6.025.202.261
Thuế thu nhập cá nhân	39.926.436	1.006.745.706	657.031.441	389.640.701
Thuế nhà đất	-	42.694.000	42.694.000	-
Các loại thuế khác	-	5.000.000	5.000.000	-
Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	2.420.250.676	202.903.848	2.420.250.676	202.903.848
<b>Cộng</b>	<b>8.054.579.285</b>	<b>1.688.143.642</b>	<b>3.124.976.117</b>	<b>6.617.746.810</b>

**Thuế giá trị gia tăng**

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 5% đối với dịch vụ cung cấp nước, các hoạt động khác thuế suất 10%.

**Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 25%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.028.002.157	38.164.035.789
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	1.523.279.832	(2.817.816.740)
- Các khoản điều chỉnh tăng	3.139.201.832	4.783.327.039
- Các khoản điều chỉnh giảm	(1.615.922.000)	(7.601.143.779)
Thu nhập chịu thuế	2.551.281.989	35.346.219.049
Thu nhập được miễn thuế	-	-
Lỗi các năm trước được chuyển	(4.255.628.245)	(2.929.950.469)
Thu nhập tính thuế	346.414.280	32.416.268.580
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>86.603.570</b>	<b>8.104.067.145</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp chênh lệch do áp dụng thuế suất khác thuế suất phổ thông	-	-

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn, giảm	-	-
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp còn phải nộp</b>	<b>86.603.570</b>	<b>8.104.067.145</b>
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	344.196.518	5.052.719.304
<b>Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>430.800.088</b>	<b>13.156.786.449</b>

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm nay được dự tính như sau:

	<b>Kinh doanh BĐS</b>	<b>Kinh doanh khác</b>	<b>Tổng cộng</b>
Doanh thu bán hàng hóa, dịch vụ	39.276.305.692	29.707.619.128	68.983.924.820
Giá vốn	30.455.281.007	7.390.612.601	37.845.893.608
Chi phí quản lý	7.417.912.146	5.610.723.943	13.028.636.089
Chi phí bán hàng	-	688.305.454	688.305.454
Doanh thu tài chính	-	16.711.294.539	16.711.294.539
<i>Trong đó: Lãi tiền gửi, lãi cho vay</i>	-	14.855.372.539	14.855.372.539
<i>Cổ tức</i>	-	1.615.922.000	1.615.922.000
Chi phí tài chính	4.941.275.644	27.969.737.417	32.911.013.061
<i>Trong đó: Lãi vay</i>	4.941.275.644	26.342.566.195	31.283.841.839
<b>Doanh thu tính thuế TNDN</b>	<b>39.276.305.692</b>	<b>20.076.347.472</b>	<b>59.352.653.164</b>
<b>Tổng chi phí SXKD</b>	<b>42.814.468.797</b>	<b>15.316.813.220</b>	<b>58.131.282.017</b>
Lợi nhuận thuần từ SXKD	(3.538.163.105)	4.759.534.252	1.221.371.147
Lợi nhuận khác		(193.368.990)	(193.368.990)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(3.538.163.105)	4.566.165.262	1.028.002.157
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:			
- Các khoản điều chỉnh tăng	1.487.402.569	1.651.799.263	3.139.201.832
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	(1.615.922.000)	(1.615.922.000)
Thu nhập chịu thuế	(2.050.760.536)	4.602.042.525	2.551.281.989
Lỗi các năm trước được chuyển		(4.255.628.245)	(4.255.628.245)
Thu nhập tính thuế	-	346.414.280	346.414.280
Thuế suất thuế TNDN	25%	25%	25%
<b>Thuế TNDN phải nộp theo thuế suất phổ thông</b>	<b>-</b>	<b>86.603.570</b>	<b>86.603.570</b>
Điều chỉnh thuế TNDN phải nộp của các năm trước	344.196.518	-	344.196.518
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp</b>	<b>344.196.518</b>	<b>86.603.570</b>	<b>430.800.088</b>

**Thuế nhà đất**

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

**Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### 17. Chi phí phải trả

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí công trình	7.417.063.150	7.417.063.150
Chi phí lãi vay phải trả	1.486.583.235	1.309.223.658
Chi phí giao dịch BĐS	3.214.189.200	3.214.189.200
<b>Cộng</b>	<b><u>12.117.835.585</u></b>	<b><u>11.940.476.008</u></b>

#### 18. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Kinh phí công đoàn	119.258.620	132.771.773
Bảo hiểm xã hội	240.061.970	36.387.700
Bảo hiểm y tế	45.623.209	7.402.887
Bảo hiểm thất nghiệp	19.089.323	3.241.191
Các quỹ Sông Đà	102.208.875	172.272.579
Phải trả Tập đoàn Sông Đà	19.953.667.000	-
Cổ tức phải trả	23.500.000.000	5.000.000.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án tòa nhà 25 Tân Mai	7.088.060.000	21.192.880.000
Nhận tiền góp vốn đầu tư dự án Nam An Khánh	152.960.923.857	171.703.832.121
Khách hàng dự án Sông Đà Hà Đông trả thừa	945.663.474	1.145.663.474
Các khoản phải trả khác	518.827.694	433.265.218
<b>Cộng</b>	<b><u>205.493.384.022</u></b>	<b><u>199.827.716.943</u></b>

#### 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	5.020.000.000		2.180.544.600	2.839.455.400
Quỹ phúc lợi	3.370.735.636	1.007.249.340	714.748.500	3.663.236.476
<b>Cộng</b>	<b><u>8.390.735.636</u></b>	<b><u>1.007.249.340</u></b>	<b><u>2.895.293.100</u></b>	<b><u>6.502.691.876</u></b>

#### 20. Phải trả dài hạn khác

Là khoản nhận đặt cọc tiền thuê nhà tại tòa nhà Sông Đà - Hà Đông

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)****21. Vốn chủ sở hữu***Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu*

	<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>	<b>Thặng dư vốn cổ phần</b>	<b>Quỹ đầu tư phát triển</b>	<b>Quỹ dự phòng tài chính</b>	<b>Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu</b>	<b>Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>	<b>Cộng</b>
Số dư đầu năm trước	100.000.000.000	-	802.880.893	322.000.000	-	36.825.875.956	137.950.756.849
Cổ đông góp vốn trong năm trước	100.000.000.000	100.000.000.000					200.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước						25.007.249.340	25.007.249.340
Trích lập các quỹ trong năm trước			16.645.875.956	2.590.000.000	2.590.000.000	(31.825.875.956)	(10.000.000.000)
Chia cổ tức trong năm trước						(5.000.000.000)	(5.000.000.000)
Chi phí liên quan đến tăng vốn		(151.111.000)					(151.111.000)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>99.848.889.000</b>	<b>17.448.756.849</b>	<b>2.912.000.000</b>	<b>2.590.000.000</b>	<b>25.007.249.340</b>	<b>347.806.895.189</b>
Số dư đầu năm nay	200.000.000.000	99.848.889.000	17.448.756.849	2.912.000.000	2.590.000.000	25.007.249.340	347.806.895.189
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	597.202.069	597.202.069
Trích lập các quỹ trong năm nay	-	-	1.500.000.000	1.250.000.000	1.250.000.000	(5.007.249.340)	(1.007.249.340)
Chia cổ tức trong năm nay	-	-	-	-	-	(20.000.000.000)	(20.000.000.000)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>200.000.000.000</b>	<b>99.848.889.000</b>	<b>18.948.756.849</b>	<b>4.162.000.000</b>	<b>3.840.000.000</b>	<b>597.202.069</b>	<b>327.396.847.918</b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

### Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vốn đầu tư của Nhà nước	60.000.000.000	60.000.000.000
Vốn góp của các cổ đông khác	140.000.000.000	140.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	99.848.889.000	99.848.889.000
<b>Cộng</b>	<b><u>299.848.889.000</u></b>	<b><u>299.848.889.000</u></b>

### Cổ tức

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 20 tháng 5 năm 2011 thì cổ tức năm 2010 là 10% vốn điều lệ, chưa chi trả trong năm 2011 và được phản ánh là khoản nợ phải trả trên Báo cáo tài chính năm 2011, số tiền 20.000.000.000 đồng.

Cổ tức năm 2009 còn phải trả 5% tương ứng với số tiền là 5.000.000.000 đồng, trong năm đã trả 1.500.000.000 đồng, số còn phải trả là 3.500.000.000 đồng vẫn được phản ánh là khoản nợ phải trả trên Báo cáo tài chính năm 2011

### Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.000.000	20.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	20.000.000	20.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

## VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>79.160.285.700</b>	<b>252.265.261.662</b>
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.720.641.180	-
Doanh thu cho thuê bất động sản	25.986.977.948	-
Doanh thu kinh doanh bất động sản	49.452.666.572	252.265.261.662
<i>Dự án tòa nhà Sông Đà - Hà Đông</i>	21.484.921.117	106.165.752.571
<i>Dự án Nam An Khánh</i>	27.967.745.455	146.099.509.091
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu:</b>	<b>10.176.360.880</b>	<b>-</b>
Hàng bán bị trả lại	10.176.360.880	-
<b>Doanh thu thuần</b>	<b><u>68.983.924.820</u></b>	<b><u>252.265.261.662</u></b>
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.720.641.180	-
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản	25.986.977.948	-
Doanh thu thuần kinh doanh bất động sản	39.276.305.692	252.265.261.662
<i>Dự án tòa nhà Sông Đà - Hà Đông</i>	11.308.560.237	106.165.752.571
<i>Dự án Nam An Khánh</i>	27.967.745.455	146.099.509.091

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

#### 2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.865.732.395	-
Giá vốn bất động sản cho thuê	3.524.880.206	-
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	30.455.281.007	189.202.112.268
<i>Dự án tòa nhà Sông Đà - Hà Đông</i>	<i>7.646.311.783</i>	<i>68.435.907.979</i>
<i>Dự án Nam An Khánh</i>	<i>22.808.969.224</i>	<i>120.766.204.289</i>
<b>Cộng</b>	<b><u>37.845.893.608</u></b>	<b><u>189.202.112.268</u></b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	4.844.151.268	2.477.057.535
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	202.583.546	463.389.964
Lãi cho vay	8.474.738.408	3.666.620.498
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.615.922.000	1.162.531.400
Lãi kinh doanh chứng khoán	-	1.354.831.260
Lãi chậm thanh toán tiền mua nhà	1.333.899.317	1.653.000.458
Thanh lý các khoản đầu tư dài hạn khác	240.000.000	-
<b>Cộng</b>	<b><u>16.711.294.539</u></b>	<b><u>10.777.431.115</u></b>

#### 4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	31.283.841.839	16.779.606.668
Lỗ kinh doanh chứng khoán	-	447.663.500
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.622.299.126	(384.663.500)
Chi phí tài chính khác	4.872.096	41.381.249
<b>Cộng</b>	<b><u>32.911.013.061</u></b>	<b><u>16.883.987.917</u></b>

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nhân viên quản lý	8.643.893.123	7.280.121.635
Chi phí vật liệu quản lý	438.498.112	335.717.599
Chi phí đồ dùng văn phòng	77.239.165	206.622.168
Chi phí khấu hao TSCĐ	912.600.193	614.243.638
Thuế, phí và lệ phí	96.490.239	52.275.646
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.111.370.820	724.039.453
Chi phí bằng tiền khác	1.748.544.437	3.971.596.788
<b>Cộng</b>	<b><u>13.028.636.089</u></b>	<b><u>13.184.616.927</u></b>

#### 6. Chi phí khác

Là tiền thuế bị truy thu, bị phạt

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

#### 7. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	597.202.069	25.007.249.340
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	597.202.069	25.007.249.340
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	20.000.000	13.138.889
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b><u>30</u></b>	<b><u>1.903</u></b>

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm	20.000.000	10.000.000
Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông phát hành tháng 9 năm 2010	-	3.138.889
<b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ</b>	<b><u>20.000.000</u></b>	<b><u>13.138.889</u></b>

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Áp dụng qui định kế toán mới

Ngày 06 tháng 11 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 210/2009/TT-BTC hướng dẫn áp dụng chuẩn mực kế toán quốc tế về trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính và được áp dụng để trình bày và thuyết minh các công cụ tài chính trên Báo cáo tài chính từ năm 2011 trở đi.

Theo yêu cầu của Thông tư này Công ty cũng đã bổ sung thêm các thuyết minh từ VII.3 đến VII.7 dưới đây.

Ngoài ra, Thông tư này cũng yêu cầu Công ty phải xem xét các điều khoản trong công cụ tài chính phức hợp để xác định liệu công cụ đó có bao gồm các thành phần nợ phải trả và thành phần vốn chủ sở hữu hay không. Phần được phân loại là nợ phải trả được trình bày riêng biệt với phần được phân loại là tài sản tài chính hoặc vốn chủ sở hữu trên Bảng cân đối kế toán. Yêu cầu của Thông tư này không ảnh hưởng đến tình hình tài chính và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty do Công ty chưa phát hành các công cụ tài chính phức hợp.

### 2. Giao dịch với các bên liên quan

#### ***Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan***

Các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng Giám đốc, kế toán trưởng và các thành viên mật thiết trong gia đình các cá nhân này.

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tiền lương và phụ cấp	1.282.244.916	1.166.792.977
Thù lao	663.000.000	646.000.000
Tiền thưởng	-	242.301.114
<b>Cộng</b>	<b><u>1.945.244.916</u></b>	<b><u>2.055.094.091</u></b>

### **Giao dịch với các bên liên quan khác**

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tập đoàn Sông Đà	Công ty góp vốn
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Phòng cháy chữa cháy và Đầu tư xây dựng Sông Đà	Công ty con cùng Tập đoàn Sông Đà
Công ty Cổ phần Sông Đà - Hà Nội	Công ty con cùng Tập đoàn Sông Đà
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	Công ty con cùng Tập đoàn Sông Đà
Công ty Cổ phần Sông Đà 27	Công ty con cùng Tập đoàn Sông Đà

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<b>Tập đoàn Sông Đà</b>		
Phải trả tiền thuê điện nước và trụ sở	284.088.000	295.901.000
Bù trừ công nợ phải thu phải trả	284.088.000	367.611.000
Nhận chuyển nhượng vốn đầu tư vào Công ty CP Đầu tư và Phát triển Vân Phong	19.953.667.000	-
Chuyển tiền góp vốn đầu tư ủy thác qua Tập đoàn	-	25.200.000.000
Nhận tiền mua cổ phiếu phát hành thêm	-	60.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà</b>		
Phải trả tiền KLXL dự án Sông Đà - Hà Đông	5.501.163.937	54.123.133.598
Thanh toán tiền KLXL hoàn thành	82.557.440.446	52.251.201.600
Góp vốn vào Bắc Hà		3.200.000.000
Nhận cổ tức năm 2009 từ Bắc Hà		200.000.000
Phải thu tiền bán căn hộ - tòa nhà Sông Đà - Hà Đông		10.257.300.000
Thu tiền bán căn hộ - tòa nhà Sông Đà - Hà Đông		10.257.300.000
Bắc Hà trả lại tiền thanh toán	70.695.979.000	
Bù trừ công nợ	139.400.000	
Cho vay vốn lưu động	4.000.000.000	
Lãi vay vốn lưu động	502.942.036	



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

	Năm nay	Năm trước
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn đầu tư SDU</b>		
Phải trả tiền khối lượng hoàn thành dự án Sông Đà - Hà Đông	116.236.130	17.336.440.653
Phải trả tiền khối lượng hoàn thành dự án Nam An Khánh	12.216.687.017	11.096.728.931
Thanh toán tiền khối lượng hoàn thành	26.828.821.017	7.323.462.000
Góp vốn điều lệ bằng tiền		3.000.000.000
Phải thu tiền bán căn hộ thuộc dự án tòa nhà Sông Đà - Hà Đông		6.159.600.000
Thu tiền bán căn hộ thuộc dự án tòa nhà Sông Đà - Hà Đông		3.000.000.000
Cho vay vốn lưu động		4.000.000.000
Lãi vay phải thu		187.591.098
<b>Công ty Cổ phần Phòng cháy chữa cháy và Đầu tư Xây dựng Sông Đà</b>		
Phải trả tiền khối lượng hoàn thành dự án Sông Đà - Hà Đông		5.903.820.143
Thanh toán tiền khối lượng hoàn thành	1.400.000.000	2.000.000.000
Ủy thác đầu tư vào Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà miền Trung		5.000.000.000
<b>Công ty Cổ phần Sông Đà Hà Nội</b>		
Góp vốn điều lệ bằng tiền		4.000.000.000
<b>Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà</b>		
Gửi tiền có kỳ hạn		40.000.000.000
Rút tiền gửi	30.155.833.333	9.844.166.667
Thu lãi tiền gửi		405.572.547
Vay vốn lưu động	80.000.000.000	100.000.000.000
Trả lãi vay	14.386.372.735	7.344.244.446
Trả gốc vay	180.000.000.000	
<b>Công ty Cổ phần Sông Đà 27</b>		
Ủy thác đầu tư vào Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà miền Trung		18.640.000.000
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà</b>		
Phải trả tiền mua đất dự án Nam An Khánh		301.380.800.000
Đã trả tiền mua đất dự án Nam An Khánh		171.104.640.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<b>Tập đoàn Sông Đà</b>		
Phải thu khoản tiền điều chuyển chi phí dự án khách sạn BXD sang Tổng Công ty Sông Đà	625.360.509	909.448.509
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà</b>		
Ứng trước tiền thi công công trình	6.302.909.300	
Phải thu tiền gốc cho vay	4.000.000.000	
Phải thu tiền lãi cho vay	502.942.036	
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU</b>		
Tiền bán căn hộ thuộc dự án tòa nhà Sông Đà - Hà Đông còn phải thu	3.159.600.000	3.159.600.000
Tiền gốc vay và lãi vay còn phải thu	4.187.591.098	4.187.591.098
Ứng trước tiền thi công công trình	4.482.919.217	
<b>Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà</b>		
Gửi tiền có kỳ hạn		30.155.833.333
<b>Cộng nợ phải thu</b>	<b><u>23.261.322.160</u></b>	<b><u>38.412.472.940</u></b>
<b>Tổng Công ty Sông Đà</b>		
Phải trả tiền chuyển nhượng vốn góp	19.953.667.000	-
<b>Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Bắc Hà</b>		
Tiền khối lượng hoàn thành dự án Sông Đà - Hà Đông còn phải trả		196.788.209
<b>Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư SDU</b>		
Phải trả tiền khối lượng hoàn thành dự án Sông Đà - Hà Đông		10.012.978.653
<b>Công ty Cổ phần Phòng cháy chữa cháy và Đầu tư Xây dựng Sông Đà</b>		
Tiền khối lượng hoàn thành dự án Sông Đà - Hà Đông còn phải trả	1.122.016.143	2.522.016.143
<b>Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà</b>		
Tiền vay vốn lưu động		100.000.000.000
<b>Cộng nợ phải trả</b>	<b><u>21.075.683.143</u></b>	<b><u>112.731.783.005</u></b>

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)

### 3. Giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả tài chính

	Giá trị sổ sách		Giá trị hợp lý	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản tài chính</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	3.969.956.688	44.826.663.231	3.969.956.688	44.826.663.231
Tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	450.252.000	1.261.496.726	450.252.000	1.261.496.726
Tài sản tài chính sẵn sàng để bán	93.340.156.644	75.363.636.364	93.340.156.644	75.363.636.364
Phải thu khách hàng	16.830.210.507	50.411.363.095	16.830.210.507	50.411.363.095
Các khoản cho vay	43.000.000.000	69.255.833.333	43.000.000.000	69.255.833.333
Các khoản phải thu khác	44.979.847.246	22.334.504.160	44.979.847.246	22.334.504.160
<b>Cộng</b>	<b>202.570.423.085</b>	<b>263.453.496.909</b>	<b>202.570.423.085</b>	<b>263.453.496.909</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Phải trả cho người bán	21.927.603.196	21.527.050.349	21.927.603.196	21.527.050.349
Vay và nợ	163.305.021.773	247.653.014.314	163.305.021.773	247.653.014.314
Chi phí phải trả	12.117.835.585	11.940.476.008	12.117.835.585	11.940.476.008
Các khoản phải trả khác	215.584.460.124	208.682.876.444	215.584.460.124	208.682.876.444
<b>Cộng</b>	<b>412.934.920.678</b>	<b>489.803.417.115</b>	<b>412.934.920.678</b>	<b>489.803.417.115</b>

Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được phản ánh theo giá trị mà công cụ tài chính có thể được chuyển đổi trong một giao dịch hiện tại giữa các bên có đầy đủ hiểu biết và mong muốn giao dịch.

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau để ước tính giá trị hợp lý:

- Giá trị hợp lý của tiền mặt, tiền gửi ngân hàng ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, phải trả cho người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương giá trị sổ sách của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- Giá trị hợp lý của các khoản phải thu và cho vay có lãi suất cố định hoặc thay đổi được đánh giá dựa trên các thông tin như lãi suất, rủi ro, khả năng trả nợ và tính chất rủi ro liên quan đến khoản nợ. Trên cơ sở đánh giá này Công ty ước tính dự phòng cho phần có khả năng không thu hồi được.
- Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán được niêm yết trên thị trường chứng khoán là giá công bố giao dịch tại ngày kết thúc năm tài chính. Giá trị hợp lý của các tài sản tài chính sẵn sàng để bán chưa niêm yết được ước tính bằng các phương pháp định giá phù hợp.

### 4. Tài sản đảm bảo

#### *Tài sản thế chấp cho đơn vị khác*

Công ty đã thế chấp toàn bộ phần tài sản và các quyền tài sản hợp pháp của mình hình thành từ việc hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần XNK Nông lâm sản chế biến tại dự án chung cư 25 Tân Mai và toàn bộ nguồn thu phát sinh từ các Hợp đồng góp vốn đầu tư của các cá nhân góp vốn đầu tư dự án chung cư 25 Tân Mai đã ký kết với Công ty để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng (xem thuyết minh số V.15).

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

### 5. Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty.

Công ty có các rủi ro tín dụng từ các hoạt động kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

#### *Phải thu khách hàng*

Công ty chỉ cho nợ với các đơn vị và cá nhân mà Công ty nắm rõ về khả năng tài chính và nhân viên kinh doanh thường xuyên theo dõi nợ phải thu để đôn đốc thu hồi. Trên cơ sở này và khoản phải thu của Công ty liên quan đến nhiều khách hàng khác nhau nên rủi ro tín dụng không tập trung vào một khách hàng nhất định.

#### *Tiền gửi ngân hàng*

Phần lớn tiền gửi ngân hàng của Công ty được gửi tại các ngân hàng lớn, có uy tín ở Việt Nam. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng là thấp.

#### *Các khoản cho vay*

Công ty cho các công ty liên kết và đối tác trong Hợp đồng hợp tác đầu tư vay tiền. Công ty đánh giá các khoản cho vay này đều trong hạn và không bị suy giảm.

### 6. Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện nghĩa vụ tài chính do thiếu tiền.

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm cao nhất trong quản lý rủi ro thanh khoản. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty quản lý rủi ro thanh khoản thông qua việc duy trì một lượng tiền và các khoản tương đương tiền phù hợp và các khoản vay ở mức mà Ban Tổng Giám đốc cho là đủ để đáp ứng nhu cầu hoạt động của Công ty nhằm giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng chưa được chiết khấu như sau:

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
<b>Số cuối năm</b>				
Vay và nợ	163.305.021.773	-		163.305.021.773
Phải trả cho người bán	21.927.603.196	-		21.927.603.196
Chi phí phải trả	12.117.835.585	-		12.117.835.585
Các khoản phải trả khác	207.734.074.645	7.850.385.479		215.584.460.124
<b>Cộng</b>	<b>405.084.535.199</b>	<b>7.850.385.479</b>	<b>-</b>	<b>412.934.920.678</b>
<b>Số đầu năm</b>				
Vay và nợ	247.653.014.314	-		247.653.014.314
Phải trả cho người bán	21.527.050.349	-		21.527.050.349
Chi phí phải trả	11.940.476.008	-		11.940.476.008
Các khoản phải trả khác	200.904.926.835	7.777.949.609		208.682.876.444
<b>Cộng</b>	<b>482.025.467.506</b>	<b>7.777.949.609</b>	<b>-</b>	<b>489.803.417.115</b>

## **CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**

---

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là trung bình. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### **7. Rủi ro thị trường**

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Rủi ro thị trường bao gồm 3 loại: rủi ro ngoại tệ, rủi ro lãi suất và rủi ro về giá khác.

Các phân tích về độ nhạy trình bày dưới đây được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi là không thay đổi.

#### ***Rủi ro ngoại tệ***

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của tỷ giá hối đoái.

Công ty không có rủi ro ngoại tệ do việc mua và bán hàng hóa, dịch vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ kế toán là VND.

#### ***Rủi ro lãi suất***

Rủi ro lãi suất là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường.

Rủi ro lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến tiền, các khoản tiền gửi ngắn hạn, cho vay và các khoản vay.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình thị trường để có được các lãi suất có lợi nhất và vẫn nằm trong giới hạn quản lý rủi ro của mình.

Với giả định các biến số khác không thay đổi, biến động của lợi nhuận sau thuế và vốn chủ sở hữu của Công ty đối với thay đổi của lãi suất đối với các khoản vay có lãi suất thả nổi biến động tăng (giảm) khoảng 2.449.575.327 VND

Mức thay đổi lãi suất sử dụng để phân tích được giả định trên điều kiện có thể quan sát được của thị trường hiện tại, ước tính biến động tăng (hoặc giảm) 2%.

#### ***Rủi ro về giá khác***

Rủi ro về giá khác là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường ngoài thay đổi của lãi suất và tỷ giá hối đoái.

Các cổ phiếu do Công ty nắm giữ có thể bị ảnh hưởng bởi các rủi ro về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư và đa dạng hóa danh mục đầu tư.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, giá trị hợp lý của các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết của Công ty là 8.220.252.000 VND (tại ngày 01 tháng 01 năm 2011 là 9.585.133.090 VND). Nếu giá cả các cổ phiếu này tăng/giảm 10% thì lợi nhuận sau thuế của Công ty sẽ giảm/tăng khoảng 616.518.900 VND (năm trước là 718.884.981 VND).

### **8. Thông tin so sánh**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÔNG ĐÀ**

Địa chỉ: Tầng 7, nhà G10, đường Nguyễn Trãi, phường Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp** (tiếp theo)

---

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính năm 2010 đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) tại Hà Nội.

Lập, ngày 22 tháng 3 năm 2012

**Người lập**

**Kế toán trưởng**

**Phó Tổng Giám đốc**

---

**Bùi Thanh Tuấn**

---

**Chu Thế Quang**

---

**Lê Tùng Hoa**