

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2009

## BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2009

### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

- Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
- Lĩnh vực kinh doanh** : Bất động sản, khu công nghiệp
- Hoạt động kinh doanh chính trong năm** :
  - Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp;
  - Tư vấn thiết kế kỹ thuật, qui hoạch chi tiết khu đô thị và khu công nghiệp, tư vấn thiết kế công trình dân dụng, công nghiệp;
  - Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác.
- Công ty con**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà có 02 Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính Quý III năm 2009.

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

| Tên Công ty con                              | Địa chỉ                                                                      | Tỷ lệ lợi ích<br>tại ngày<br>30/09/09 | Tỷ lệ quyền<br>biểu quyết tại<br>ngày 30/09/09 |
|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------|
| Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân | 93 Đường Chi Lăng, tổ 2, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình | 100%                                  | 100%                                           |
| Công ty TNHH một thành viên Sudico An Khánh  | Khu đô thị mới Nam An Khánh, Yên Lũng, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội            | 100%                                  | 100%                                           |

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

- 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.
- Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán**

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

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

- Chế độ kế toán áp dụng**

Công ty áp dụng Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

---

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

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

## **3. Hình thức kế toán áp dụng**

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

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

## **1. Cơ sở lập báo cáo tài chính**

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

Các chỉ tiêu trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất được lập bằng cách cộng từng chỉ tiêu thuộc Bảng cân đối kế toán và Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty mẹ và Công ty con (chưa bao gồm các công ty liên kết):

- Giá trị ghi sổ khoản đầu tư của Công ty mẹ trong Công ty con và phần vốn của Công ty mẹ trong vốn chủ sở hữu của Công ty con được loại trừ toàn bộ;
- Lợi ích của cổ đông thiểu số được trình bày trong Bảng cân đối kế toán hợp nhất thành một chỉ tiêu tách biệt với nợ phải trả và vốn chủ sở hữu của Công ty mẹ. Phần sở hữu của cổ đông thiểu số được trình bày thành chỉ tiêu riêng biệt trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất;
- Giá trị các khoản mục phải thu, phải trả giữa Công ty mẹ và Công ty con được loại trừ hoàn toàn;
- Các chỉ tiêu doanh thu, chi phí phát sinh từ việc cung cấp hàng hóa, dịch vụ giữa Công ty mẹ và Công ty con, cổ tức, lợi nhuận đã phân chia và đã ghi nhận được loại trừ toàn bộ.

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

## **2. Tiền và tương đương tiền**

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

## **3. Hàng tồn kho**

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

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

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

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.

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2009

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

---

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

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

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

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

### 5. Tài sản cố định hữu hình

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

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

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính phù hợp với hướng dẫn tại Quyết định số 206/2003/QĐ-BTC ngày 12 tháng 12 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Tài chính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định như sau:

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

### 6. Tài sản cố định vô hình

#### *Giá trị chênh lệch thu về quyền sử dụng đất*

Tài sản cố định vô hình là giá trị chênh lệch thu về quyền sử dụng đất được phân bổ vào chi phí hàng năm theo diện tích (m<sup>2</sup>) đất bán được trong năm của phần đất kinh doanh thấp tầng và biệt thự.

#### *Tên miền Website*

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

---

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

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

## **7. Chi phí đi vay**

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

## **8. Đầu tư tài chính**

### ***Đầu tư vào các công ty con***

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

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

Chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Các khoản đầu tư ngắn hạn bao gồm quyền sở hữu các loại cổ phiếu niêm yết và các loại chứng khoán có tính thanh khoản cao khác có thể dễ dàng chuyển đổi thành tiền mặt và có thời gian đầu tư dự kiến không quá một năm.

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

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

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

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

## **10. Chi phí phải trả**

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

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

Quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm được dùng để chi trả trợ cấp thôi việc, mất việc. Mức trích quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm là 2% quỹ lương làm cơ sở đóng bảo hiểm xã hội và được hạch toán vào chi phí trong năm. Trường hợp quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm không đủ để chi trả trợ cấp cho người lao động thôi việc, mất việc trong kỳ thì phần chênh lệch thiếu được hạch toán vào chi phí.

## **12. Nguồn vốn kinh doanh - quỹ**

Nguồn vốn kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

---

### **13. Cổ phiếu quỹ**

Khi cổ phần trong vốn chủ sở hữu được mua lại, khoản tiền trả bao gồm cả các chi phí liên quan đến giao dịch được ghi nhận là cổ phiếu quỹ và được phản ánh là một khoản giảm trừ trong vốn chủ sở hữu.

### **14. Cổ tức**

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

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

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 25 % trên thu nhập chịu thuế. Theo hướng dẫn tại Thông tư số 130/2008/TT-BTC ngày 26/12/2008, bắt đầu từ ngày 1/1/2009, thuế suất thuế TNDN áp dụng là 25% và không tính thuế lũy tiến bổ sung.

Đơn vị còn được hưởng ưu đãi giảm 30% thuế TNDN phải nộp từ quý IV năm 2008 ( kể cả thu nhập chuyển quyền sử dụng đất, thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản và thu nhập khác) đối với doanh nghiệp vừa và nhỏ ( số lao động dưới 300 người) và được chậm nộp 9 tháng kể từ ngày hết hạn nộp thuế theo quy định của Luật quản lý thuế theo hướng dẫn tại Thông tư số 03/2009/TT-BTC ngày 13/1/2009 và công văn số 1326/BTC-CST ngày 4/2/2009 của Bộ Tài chính, cụ thể:

- Số thuế tính tạm nộp của Quý VI năm 2008 được gia hạn nộp thuế chậm nhất đến ngày 29/10/2009.
- Số thuế tính tạm nộp của Quý I năm 2009 được gia hạn nộp thuế chậm nhất đến ngày 29/1/2010.
- Số thuế tính tạm nộp của Quý II năm 2009 được gia hạn nộp thuế chậm nhất đến ngày 29/4/2010.
- Số thuế tính tạm nộp của Quý III năm 2009 được gia hạn nộp thuế chậm nhất đến ngày 29/7/2010.
- Số thuế tính tạm nộp của Quý IV năm 2009 được gia hạn nộp thuế chậm nhất đến ngày 29/10/2010.

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

### **16. Nguyên tắc chuyển đổi ngoại tệ**

Các nghiệp vụ phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá thực tế tại ngày phát sinh nghiệp vụ. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được qui đổi theo tỷ giá tại ngày cuối kỳ.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong kỳ và chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối kỳ được ghi nhận vào thu nhập hoặc chi phí trong kỳ.

### **17. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và nguyên tắc xác định giá vốn hàng bán**

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

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

---

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

- Đối với trường hợp chuyển nhượng đất có hạ tầng: Doanh thu được ghi nhận khi hợp đồng chuyển nhượng đất có hạ tầng được hai bên ký kết và đã có Biên bản bàn giao mốc giới.
- Đối với trường hợp xây dựng và kinh doanh nhà ở: Công ty vận dụng Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 15 “Hợp đồng xây dựng” vào việc hạch toán doanh thu. Theo đó: Doanh thu thực hiện các dự án xây dựng, kinh doanh nhà ở, khu đô thị và khu công nghiệp được ghi nhận theo phương pháp Tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành trong năm so với tổng chi phí dự toán đã được duyệt của công trình, dự án.
- Giá vốn hàng bán bao gồm: Chi phí xây lắp, chi phí hạ tầng và giá trị chênh lệch thu về quyền sử dụng đất.
  - + Chi phí xây lắp của các dự án chỉ được ghi nhận là chi phí trong kỳ khi các chi phí này đã phát sinh. Chi phí xây lắp của phần công việc hoàn thành đã ghi nhận doanh thu trong năm được kết chuyển toàn bộ vào giá vốn hàng bán.
  - + Chi phí hạ tầng được ghi nhận theo thực tế phát sinh. Số kết chuyển vào giá vốn hàng bán trong năm được xác định theo dự toán chi phí hạ tầng.

### **18. 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.

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

|                                           | <u>Số cuối quý</u>            | <u>Số đầu năm</u>           |
|-------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Tiền mặt                                  | 9.414.594.640                 | 2.549.934.039               |
| Tiền gửi ngân hàng                        | 260.119.468.781               | 4.066.878.146               |
| Các khoản tương đương tiền                | 468.054.827.246               | 2.568.333.333               |
| - Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống | 464.288.088.806               | 2.568.333.333               |
| - Đầu tư chứng khoán ngắn hạn             | 3.766.738.440                 |                             |
| <b>Cộng</b>                               | <b><u>737.588.890.667</u></b> | <b><u>9.185.145.518</u></b> |

**2. Phải thu của khách hàng**

|                                                | <u>Số cuối quý</u>            | <u>Số đầu năm</u>             |
|------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Phải thu về hoạt động chuyển quyền sử dụng đất | 146.270.455.563               | 133.530.996.705               |
| Phải thu về hoạt động bán nhà                  | 14.956.679.608                | 4.783.879.764                 |
| Phải thu về hoạt động cung cấp dịch vụ         | 1.118.240.964                 | 2.878.917.985                 |
| <b>Cộng</b>                                    | <b><u>162.345.376.165</u></b> | <b><u>141.193.794.454</u></b> |

**3. Trả trước cho người bán**

|                                              | <u>Số cuối quý</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Trả trước về chuyển nhượng quyền sử dụng đất | 245.454.000                  | 7.500.000.000                |
| Trả trước về cung cấp hàng hóa, dịch vụ      | 2.000.000.000                | 271.949.680                  |
| Trả trước nhà thầu về hợp đồng xây dựng      | 28.752.779.232               | 18.456.371.079               |
| Trả trước tiền giải phóng mặt bằng           |                              | 764.434.631                  |
| <b>Cộng</b>                                  | <b><u>30.998.233.232</u></b> | <b><u>26.992.755.390</u></b> |

**4. Các khoản phải thu khác**

|                                           | <u>Số cuối quý</u>           | <u>Số đầu năm</u>            |
|-------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Lãi dự thu trái phiếu                     | 61.379.028                   | 74.129.028                   |
| Cổ tức, lợi nhuận phải thu                |                              | 1.633.800.000                |
| Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn             |                              | 48.467.616                   |
| Lãi cho Tổng Công ty Sông Đà vay vốn      |                              | 88.935.883                   |
| Tài khoản tạm giữ của Thanh tra Chính phủ | 29.924.200.664               | 15.000.000.000               |
| BHXH, BHYT, KPCĐ, thuế TNCN               | 279.973.306                  | 282.468.958                  |
| Các quỹ nhân đạo, quỹ phúc lợi            | 288.424.984                  | -                            |
| Các khoản phải thu Tổng Công ty Sông Đà   |                              | -                            |
| Phải thu khác                             | 2.736.559.680                | 409.785.246                  |
| <b>Cộng</b>                               | <b><u>33.290.537.662</u></b> | <b><u>17.537.586.731</u></b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

|                                                                             | <b>Số cuối quý</b>      | <b>Số đầu năm</b>       |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán                                     | (10.251.654.880)        | (10.251.654.880)        |
| - <i>Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn dưới 1 năm</i>              | (9.154.425.305)         | (9.154.425.305)         |
| - <i>Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm</i> | (95.588.575)            | (95.588.575)            |
| - <i>Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm</i> | (7.000.000)             | (7.000.000)             |
| - <i>Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm</i>              | (994.641.000)           | (994.641.000)           |
| Dự phòng nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi  | -                       | -                       |
| <b>Cộng</b>                                                                 | <b>(10.251.654.880)</b> | <b>(10.251.654.880)</b> |

**6. Hàng tồn kho**

|                                      | <b>Số cuối quý</b>    | <b>Số đầu năm</b>     |
|--------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 40.588.867.613        | 24.462.548.476        |
| Hàng hóa                             | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                          | <b>40.588.967.613</b> | <b>24.462.548.476</b> |

**7. Chi phí trả trước ngắn hạn**

|                                | <b>Số đầu quý</b>  | <b>Tăng trong quý</b> | <b>Kết chuyển vào chi phí SXKD trong quý</b> | <b>Số cuối quý</b> |
|--------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| Công cụ, dụng cụ               | 431.632.565        | 535.114.798           | 365.476.854                                  | 601.270.509        |
| Chi phí bảo hiểm CP QLDN, CPBH | 154.194.829        | 9.588.814.170         | 9.559.848.749                                | 183.160.250        |
| Tiền thuê văn phòng            |                    |                       |                                              |                    |
| <b>Cộng</b>                    | <b>585.827.394</b> | <b>10.123.928.968</b> | <b>9.925.325.603</b>                         | <b>784.430.759</b> |

**8. Tài sản ngắn hạn khác:**

|                          | <b>Số cuối quý</b>    | <b>Số đầu năm</b>    |
|--------------------------|-----------------------|----------------------|
| Tạm ứng                  | 22.875.014.689        | 8.227.050.378        |
| Thuế GTGT được khấu trừ  | 2.147.882.222         | 1.256.797.624        |
| Ký cược, ký quỹ ngắn hạn |                       | 5.000.000            |
| <b>Cộng</b>              | <b>25.022.896.911</b> | <b>9.488.848.002</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

|                         | <b>Nhà cửa<br/>vật kiến trúc</b> | <b>Máy móc và<br/>thiết bị</b> | <b>Phương tiện<br/>vận tải, truyền dẫn</b> | <b>Thiết bị, dụng cụ<br/>quản lý</b> | <b>Tài sản cố định<br/>khác</b> | <b>Cộng</b>           |
|-------------------------|----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>       |                                  |                                |                                            |                                      |                                 |                       |
| Số đầu năm              | 17.092.563.361                   | 917.923.896                    | 5.517.662.140                              | 2.765.580.358                        | 209.664.623                     | 26.503.394.378        |
| Tăng do XDCB hoàn thành |                                  |                                |                                            |                                      |                                 |                       |
| Tăng mua sắm mới        | 833.900.307                      | 32.530.000                     | 2.360.435.059                              | 545.096.907                          |                                 | 3.771.962.293         |
| Giảm do thanh lý        |                                  |                                | 335.243.979                                |                                      |                                 | 335.243.979           |
| <b>Số cuối quý</b>      | <b>17.926.463.668</b>            | <b>950.453.896</b>             | <b>7.542.853.220</b>                       | <b>3.310.677.285</b>                 | <b>209.664.623</b>              | <b>29.940.112.692</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>  |                                  |                                |                                            |                                      |                                 |                       |
| Số đầu năm              | 1.802.953.477                    | 461.064.682                    | 4.062.745.309                              | 1.646.513.104                        | 75.759.207                      | 8.049.035.779         |
| Khấu hao trong năm      | 615.922.664                      | 84.497.023                     | 606.136.307                                | 459.607.003                          | 30.640.365                      | 1.796.803.362         |
| Giảm do thanh lý        |                                  |                                | 335.243.979                                |                                      |                                 | 335.243.979           |
| <b>Số cuối quý</b>      | <b>2.418.876.141</b>             | <b>545.561.705</b>             | <b>4.333.637.637</b>                       | <b>2.106.120.107</b>                 | <b>106.399.572</b>              | <b>9.510.595.162</b>  |
| <b>Giá trị còn lại</b>  |                                  |                                |                                            |                                      |                                 |                       |
| Số đầu năm              | 15.289.609.884                   | 456.859.214                    | 1.454.916.831                              | 1.119.067.254                        | 133.905.416                     | 18.454.358.599        |
| <b>Số cuối quý</b>      | <b>15.507.587.527</b>            | <b>404.892.191</b>             | <b>3.209.215.583</b>                       | <b>1.204.557.178</b>                 | <b>103.265.051</b>              | <b>20.429.517.530</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

**10. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

|                          | <b>Giá trị chênh lệch<br/>thu về chuyển<br/>quyền sử dụng đất</b> | <b>Tên miền<br/>website</b> | <b>Thương hiệu<br/>Sông Đà</b> | <b>Tổng cộng</b>      |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>        |                                                                   |                             |                                |                       |
| Số đầu năm               | 26.887.257.988                                                    | 53.180.000                  | 5.000.000.000                  | 31.940.437.988        |
| Tăng trong năm           | -                                                                 | -                           | -                              | -                     |
| Giảm trong năm           | -                                                                 | -                           | -                              | -                     |
| <b>Số cuối quý</b>       | <b>26.887.257.988</b>                                             | <b>53.180.000</b>           | <b>5.000.000.000</b>           | <b>31.940.437.988</b> |
| <b>Giá trị hao mòn</b>   |                                                                   |                             |                                |                       |
| Số đầu năm               | 26.887.257.988                                                    | 53.180.000                  | 2.208.333.342                  | 29.148.771.330        |
| Tăng do trích khấu hao   | -                                                                 | -                           | 375.000.003                    | 375.000.003           |
| Giảm trong năm           | -                                                                 | -                           | -                              | -                     |
| <b>Số cuối quý</b>       | <b>26.887.257.988</b>                                             | <b>53.180.000</b>           | <b>2.583.333.345</b>           | <b>29.523.771.333</b> |
| <b>Giá trị còn lại</b>   |                                                                   |                             |                                |                       |
| Tại ngày đầu năm         | -                                                                 | -                           | 2.791.666.658                  | 2.791.666.658         |
| <b>Tại ngày cuối quý</b> | <b>-</b>                                                          | <b>-</b>                    | <b>2.416.666.655</b>           | <b>2.416.666.655</b>  |

**11. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

|                                            | <b>Số cuối quý</b>       | <b>Số đầu năm</b>        |
|--------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Dự án KĐT mới Nam An Khánh                 | 1.044.318.460.383        | 758.092.858.893          |
| Dự án Nam An Khánh mở rộng                 | 3.972.239.916            | -                        |
| Dự án KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì                 | 135.079.759.486          | 76.095.738.750           |
| Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long          | 36.608.939.168           | 35.131.067.838           |
| Dự án Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc Vũng  | 4.685.689.364            | 4.084.583.986            |
| Dự án KĐT Trần Hưng Đạo - Hòa Bình         | 73.938.455.374           | 66.657.209.653           |
| Dự án KDC Bắc Trần Hưng Đạo mở rộng        | 678.749.545              | -                        |
| Dự án khu đô thị mới Thịnh lang - Hoà bình | 554.312.272              |                          |
| Dự án Khu dân cư Nhon trạch - Đồng Nai     | 23.953.650.261           | 21.273.302.961           |
| Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông           | 41.766.873.935           | 40.459.467.558           |
| Các dự án khác                             | 5.470.512.870            | 8.756.706.308            |
| <b>Cộng</b>                                | <b>1.371.027.642.574</b> | <b>1.010.550.935.947</b> |

**12. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh**

|                                                      | <b>Số cuối quý</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Sông Đà          | 35.670.465.753         | 29.100.904.044         |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung                    | 3.500.000.000          | 2.953.378.112          |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt                 | 75.000.000.000         | 35.052.387.012         |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico                        | 3.130.906.433          | 3.329.172.186          |
| Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico                       | 3.900.000.000          | 4.024.514.849          |
| Công ty Cổ phần Thép Việt - Ý                        |                        | 80.101.053.937         |
| Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí | 20.000.000.000         | 19.520.697.850         |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 19                           | 6.235.926.299          | 6.779.683.939          |
| <b>Cộng</b>                                          | <b>147.437.298.485</b> | <b>180.861.791.929</b> |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2009

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

(\*) Ngày 10/6/2009, Hội đồng quản trị Công ty đã có Quyết định số 47/QĐ-CT-HĐQT về việc bán bớt phần vốn của Công ty Sudico tại Công ty CP Thép Việt - Ý. Trong đó quyết định số lượng cổ phần bán bớt là 500.000 cổ phần.

Ngày 22/6/2009, Hội đồng quản trị Công ty đã có Quyết định số 60/QĐ-CT-HĐQT về việc bán bớt phần vốn của Công ty Sudico tại Công ty CP Thép Việt - Ý. Trong đó quyết định số lượng cổ phần bán bớt là 2.257.280 cổ phần.

Ngày 11/9/2009, Hội đồng quản trị Công ty đã có Quyết định số 92/QĐ-CT-HĐQT về việc bán bớt phần vốn của Công ty Sudico tại Công ty CP Thép Việt - Ý. Trong đó quyết định số lượng cổ phần bán bớt là 1.658.150 cổ phần.

### 13. Đầu tư dài hạn khác

|                                                                                                   | <u>Số cuối quý</u>     | <u>Số đầu năm</u>      |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long                                                                   | 67.070.600.000         | 40.797.091.000         |
| Công ty Cổ phần Sông Đà 12 (*)                                                                    |                        | 4.848.000.000          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Hiệp hội Công thương<br>Thành phố Hà Nội                               | 534.800.000            | 534.800.000            |
| Công ty Cổ phần PVI                                                                               | 6.000.000.000          | 6.000.000.000          |
| Công ty Cổ phần Bất động sản Dầu Khí                                                              | 25.000.000.000         | 25.000.000.000         |
| Công ty Cổ phần Ga đô thị                                                                         | 7.500.000.000          | 7.500.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển điện Tây Bắc                                                    | 27.200.000.000         | 27.200.000.000         |
| Công ty Cổ phần Bảo hiểm Toàn Cầu                                                                 | 8.800.000.000          | 8.800.000.000          |
| Công ty Cổ phần Phát triển Cao su Tân Biên ( <i>ủy thác<br/>đầu tư qua Tổng Công ty Sông Đà</i> ) | 2.200.000.000          | 2.200.000.000          |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức                                                           | 7.500.000.000          | 7.500.000.000          |
| Công ty Cổ phần Waseco                                                                            | 42.933.600.000         | 21.466.800.000         |
| Công ty CP đầu tư Vinare Invet (**)                                                               | 3.000.000.000          |                        |
| Trái phiếu Chính Phủ                                                                              | 300.000.000            | 350.000.000            |
| Công trái                                                                                         | 10.000.000             | 10.000.000             |
| <b>Cộng</b>                                                                                       | <b>198.049.000.000</b> | <b>152.206.691.000</b> |

(\*) Ngày 10/6/2009, Hội đồng quản trị Công ty đã có Quyết định số 48/QĐ-CT-HĐQT về việc bán bớt phần vốn của Công ty Sudico tại Công ty CP Sông Đà 12 (đợt 1). Trong đó quyết định số lượng cổ phần bán bớt là 200.000 cổ phần.

Ngày 11/9/2009, Hội đồng quản trị Công ty đã có Quyết định số 92/QĐ-CT-HĐQT về việc bán bớt phần vốn của Công ty Sudico tại Công ty CP Sông Đà 12 (đợt 2). Trong đó quyết định số lượng cổ phần bán bớt là 284.800 cổ phần.

(\*\*) Ngày 17/6/2009, Hội đồng quản trị Công ty đã có Quyết định số 57/QĐ-CT-HĐQT về việc tham gia góp vốn là cổ đông chiến lược của Cty CP Đầu tư VINARE Inest với tỷ lệ góp 10% vốn điều lệ.

### 14. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn (\*)

|                                                | <u>Số cuối quý</u> | <u>Số đầu năm</u> |
|------------------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Dự phòng cho các khoản lỗ của Công ty liên kết | (48.266.747.546)   |                   |
| Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Sông Đà    | (8.370.465.753)    |                   |
| Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt           | (39.947.612.988)   |                   |
| Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung              | (479.302.150)      |                   |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

|                                                          |                         |                        |
|----------------------------------------------------------|-------------------------|------------------------|
| <i>Công ty Cổ phần Sông Đà 19</i>                        | <i>2.238.101.601</i>    |                        |
| Dự phòng cho các khoản đầu tư dài hạn khác               | (2.301.043.951)         |                        |
| <i>Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức</i>           | <i>(1.996.320.883)</i>  | <i>(1.996.320.883)</i> |
| <i>Công ty CP Bất động sản Điện lực Dầu khí Việt Nam</i> | <i>(304.723.068)</i>    | <i>(304.723.068)</i>   |
| <b>Cộng</b>                                              | <b>(48.860.323.241)</b> | <b>(2.301.043.951)</b> |

(\*) Chỉ tiêu này vẫn lấy theo số liệu kiểm toán ngày 31/12/2008 vì tại ngày 30/9/2009 Công ty không có số liệu báo cáo quý III năm 2009 của những đơn vị trên.

**15. Chi phí trả trước dài hạn**

|                                  | <b>Số đầu quý</b>  | <b>Tăng trong quý</b> | <b>Kết chuyển vào chi phí SXKD trong quý</b> | <b>Số cuối quý</b> |
|----------------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------------------------------|--------------------|
| Công cụ dụng cụ                  | 55.781.618         | 38.617.533            | 13.357.516                                   | 71.041.635         |
| Tiền thuê máy chủ                |                    |                       |                                              |                    |
| Tiền thuê văn phòng              |                    |                       |                                              |                    |
| Chi phí khác ( Lập hồ sơ bán nhà | 68.957.364         |                       |                                              | 68.957.364         |
| <b>Cộng</b>                      | <b>124.738.982</b> | <b>38.617.533</b>     | <b>13.357.516</b>                            | <b>149.998.999</b> |

**16. Tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**

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

|                     |                      |
|---------------------|----------------------|
| Số đầu năm          | 9.293.585.722        |
| Phát sinh trong năm | -                    |
| Hoàn nhập trong năm | -                    |
| <b>Số cuối quý</b>  | <b>9.293.585.722</b> |

**17. Vay và nợ ngắn hạn**

|                                                  | <b>Số cuối quý</b> | <b>Số đầu quý</b>     |
|--------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
| Vay ngắn hạn                                     |                    | 50.000.000.000        |
| <i>Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà</i>         |                    | 45.000.000.000        |
| <i>TCT Tài chính CP dầu khí VN - CN Nam Định</i> |                    | 5.000.000.000         |
| <i>Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình</i>      |                    | -                     |
| Vay dài hạn đến hạn trả                          |                    | 20.000.000.000        |
| <i>Ngân hàng Đầu tư Phát triển - CN Hà Tây</i>   |                    | -                     |
| <i>Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình</i>      |                    | 20.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                      | <b>0</b>           | <b>70.000.000.000</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

|                            | <b>Số đầu quý</b>     | <b>Số tiền vay<br/>phát sinh trong<br/>quý</b> | <b>Số kết chuyển</b> | <b>Số tiền vay đã<br/>trả trong quý</b> | <b>Số cuối quý</b> |
|----------------------------|-----------------------|------------------------------------------------|----------------------|-----------------------------------------|--------------------|
| Vay ngắn hạn               | 50.000.000.000        | -                                              | -                    | 50.000.000.000                          |                    |
| Vay dài hạn<br>đến hạn trả | 20.000.000.000        | -                                              | -                    | 20.000.000.000                          |                    |
| <b>Cộng</b>                | <b>70.000.000.000</b> |                                                |                      | <b>70.000.000.000</b>                   | <b>0</b>           |

**18. Phải trả cho người bán**

|                                           | <b>Số cuối quý</b>    | <b>Số đầu năm</b>      |
|-------------------------------------------|-----------------------|------------------------|
| Phải trả về chuyển nhượng dự án An Khánh  |                       | 63.409.090.909         |
| Phải trả các nhà thầu xây dựng            | 50.989.733.408        | 64.595.474.391         |
| Phải trả các nhà cung cấp nguyên vật liệu |                       | -                      |
| Phải trả các nhà cung cấp dịch vụ khác    | 1.228.588.859         | 3.269.422.791          |
| <b>Cộng</b>                               | <b>52.218.322.267</b> | <b>131.273.988.091</b> |

**19. Người mua trả tiền trước**

|                          | <b>Số cuối quý</b>     | <b>Số đầu năm</b>    |
|--------------------------|------------------------|----------------------|
| Tiền chuyển nhượng đất   | 445.429.106.664        | 6.225.002.965        |
| Tiền mua nhà             | 49.159.991.068         | 1.621.659.733        |
| Tiền cung cấp dịch vụ    | 2.514.296.555          | 582.182.600          |
| Doanh thu chưa thực hiện |                        | 334.978.505          |
| <b>Cộng</b>              | <b>497.103.394.287</b> | <b>8.763.823.803</b> |

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

|                            | <b>Số đầu quý</b>     | <b>Số phải nộp<br/>trong quý</b> | <b>Số đã nộp<br/>trong quý</b> | <b>Số cuối quý</b>     |
|----------------------------|-----------------------|----------------------------------|--------------------------------|------------------------|
| Thuế GTGT                  | 11.601.567.442        | 5.842.498.133                    |                                | 17.444.065.575         |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp | 57.241.379.867        | 55.598.169.433                   | 8.026.962.698                  | 104.812.586.602        |
| Tiền sử dụng đất           |                       | - 300.009.505.687                | 300.009.505.687                |                        |
| Thuế nhà đất               |                       |                                  |                                |                        |
| Thuế thu nhập cá nhân      | 503.500.862           | 2.752.958.304                    | 2.474.283.071                  | 782.176.095            |
| Các loại thuế khác         | -                     |                                  |                                |                        |
| <b>Cộng</b>                | <b>69.346.448.171</b> | <b>364.230.526.467</b>           | <b>310.510.751.456</b>         | <b>123.038.828.272</b> |

**Thuế giá trị gia tăng**

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

**Thuế thu nhập doanh nghiệp** (Xem thuyết minh số IV.16)**Thuế nhà đất**

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

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****Các loại thuế khác**

Công ty kê khai và nộp theo qui định.

**21. Chi phí phải trả**

|                                         | <u>Số cuối quý</u>           | <u>Số đầu năm</u>           |
|-----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|
| Tiền lãi vay phải trả                   | 14.756.944.444               | 242.413.890                 |
| Trích trước chi phí công trình xây dựng | 7.300.078.858                | 7.229.640.586               |
| Chi phí phải trả khác                   | 806.458.131                  | 2.358.038.320               |
| <b>Cộng</b>                             | <b><u>22.863.481.433</u></b> | <b><u>9.830.092.796</u></b> |

**22. Các khoản phải trả, phải nộp khác**

|                                                             | <u>Số cuối quý</u>            | <u>Số đầu năm</u>           |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Kinh phí công đoàn                                          | 420.049.666                   | 581.587.529                 |
| Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, BH thất nghiệp              | 121.137.124                   | 24.200.476                  |
| Đền bù giải phóng mặt bằng, hỗ trợ địa phương xây dựng CSHT | 3.351.699.258                 | 3.320.585.984               |
| Các quỹ tự nguyện                                           | 786.009.619                   | 511.321.412                 |
| Cổ tức phải trả                                             | 19.886.760.000                | 11.760.000                  |
| Khách hàng đặt cọc mua nhà                                  | 100.000.000                   | -                           |
| Tổng công ty tài chính cổ phần đầu khí VN                   | 24.000.000.000                |                             |
| Doanh thu nhận trước toà nhà HH3                            | 51.908.358.813                |                             |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                           |                               | 524.493.257                 |
| <b>Cộng</b>                                                 | <b><u>102.459.422.671</u></b> | <b><u>4.973.948.658</u></b> |

**23. Vay và nợ dài hạn**

|                                                     | <u>Số cuối quý</u>            | <u>Số đầu năm</u>             |
|-----------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Mỹ Đình                |                               | 110.000.000.000               |
| Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Hà Tây |                               | -                             |
| Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà                   |                               | -                             |
| Ngân hàng TMCP Hàng hải VN                          | 500.000.000.000               | -                             |
| <b>Cộng</b>                                         | <b><u>500.000.000.000</u></b> | <b><u>110.000.000.000</u></b> |

(\*) Ngày 03/7/2009 Công ty SUDICO phát hành trái phiếu công ty không chuyển đổi thành cổ phiếu để triển khai dự án Nam An Khánh. Ngân hàng TMCP Hàng Hải đã ký hợp đồng mua bán trái phiếu số 01/2009/MSB-SJS với giá trị 500 tỷ đồng, thời hạn 3 năm, ngày phát hành 08/7/2009, ngày đáo hạn 08/7/2012, ngày thanh toán lãi 08/7/2010, 08/7/2011, 08/7/2012.

**24. Dự phòng trợ cấp mất việc làm**

|                        |                           |
|------------------------|---------------------------|
| Số đầu năm             | 226.810.612               |
| Số trích lập trong năm |                           |
| Số chi trong năm       | 55.894.397                |
| <b>Số cuối quý</b>     | <b><u>170.916.215</u></b> |

**25. Vốn đầu tư của chủ sở hữu**

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

**Bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất (tiếp theo)****Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

|                                     | <b>Số cuối quý</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà | 144.003.000.000        | 145.203.000.000        |
| Vốn đầu tư của các cổ đông khác     | 255.997.000.000        | 254.797.000.000        |
| Thặng dư vốn cổ phần                | 199.717.594.267        | 199.717.594.267        |
| Cổ phiếu quỹ                        | (27.069.986.200)       | (27.069.986.200)       |
| <b>Cộng</b>                         | <b>572.647.608.067</b> | <b>572.647.608.067</b> |

**Chi tiết Quỹ đầu tư phát triển và quỹ dự phòng tài chính**

|                        | <b>Số cuối quý</b>     | <b>Số đầu năm</b>      |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Quỹ đầu tư phát triển  | 458.247.702.704        | 458.247.702.704        |
| Quỹ dự phòng tài chính | 34.929.429.993         | 30.609.981.856         |
| <b>Cộng</b>            | <b>493.177.132.697</b> | <b>488.857.684.560</b> |

**Cổ phiếu**

|                                        | <b>Số cuối quý</b> | <b>Số đầu năm</b> |
|----------------------------------------|--------------------|-------------------|
| Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành    | 40.000.000         | 40.000.000        |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 40.000.000         | 40.000.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 40.000.000         | 40.000.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -                  | -                 |
| Số lượng cổ phiếu quỹ                  | 250.000            | 250.000           |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 250.000            | 250.000           |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -                  | -                 |
| Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 39.750.000         | 39.750.000        |
| - Cổ phiếu phổ thông                   | 39.750.000         | 39.750.000        |
| - Cổ phiếu ưu đãi                      | -                  | -                 |

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

**26. Quỹ khen thưởng, phúc lợi**

|                 | <b>Số đầu quý</b>    | <b>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</b> | <b>Tăng khác<sup>(*)</sup></b> | <b>Chi quỹ trong quý</b> | <b>Số cuối quý</b>  |
|-----------------|----------------------|---------------------------------------|--------------------------------|--------------------------|---------------------|
| Quỹ khen thưởng | 2.240.032.284        |                                       |                                | 3.061.002.801            | -820.970.517        |
| Quỹ phúc lợi    | 2.012.854.624        |                                       |                                | 1.480.309.091            | 532.545.533         |
| <b>Cộng</b>     | <b>4.252.886.908</b> |                                       |                                | <b>4.541.312.693</b>     | <b>-288.424.984</b> |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

|                                               | <u>Quý III năm nay</u>        | <u>Quý III năm trước</u>      |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| Hoạt động kinh doanh bán nhà                  |                               |                               |
| Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng | 211.332.389.754               | 141.547.636.364               |
| Hoạt động kinh doanh dịch vụ                  | 1.129.655.533                 | 7.986.289                     |
| Hoạt động tư vấn thiết kế                     |                               |                               |
| Hoạt động khác                                |                               |                               |
| <b>Cộng</b>                                   | <b><u>212.462.045.287</u></b> | <b><u>141.555.622.653</u></b> |

**2. Giá vốn hàng bán**

|                                               | <u>Quý III năm nay</u>       | <u>Quý III năm trước</u>     |
|-----------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Hoạt động kinh doanh bán nhà                  |                              |                              |
| Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng | 35.842.334.286               | 36.148.660.279               |
| Hoạt động kinh doanh dịch vụ                  | 597.059.872                  | 6.875.000                    |
| Hoạt động tư vấn thiết kế                     |                              |                              |
| Hoạt động khác                                |                              |                              |
| <b>Cộng</b>                                   | <b><u>36.439.394.158</u></b> | <b><u>36.155.535.279</u></b> |

**3. Doanh thu hoạt động tài chính**

|                                      | <u>Quý III năm nay</u>        | <u>Quý III năm trước</u>     |
|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Lãi tiền cho vay                     |                               |                              |
| Lãi tiền gửi ngân hàng               | 4.223.673.442                 | 814.085.915                  |
| Lãi đầu tư trái phiếu                |                               |                              |
| Cổ tức, lợi nhuận được chia          | 2.000.000.000                 |                              |
| Cổ tức bằng cổ phiếu thưởng          |                               |                              |
| Lãi chuyển nhượng cổ phần(*)         | 169.934.322.718               | 18.826.434.700               |
| Lãi ủy thác quản lý vốn              |                               |                              |
| Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện |                               |                              |
| <b>Cộng</b>                          | <b><u>176.157.896.160</u></b> | <b><u>19.640.520.615</u></b> |

(\*) Bán cổ phiếu công ty CP Thép Việt ý (VIS) và Công ty CP Sông Đà 12 (S12).

**4. Chi phí tài chính**

|                                                      | <u>Quý III năm nay</u>       | <u>Quý III năm trước</u> |
|------------------------------------------------------|------------------------------|--------------------------|
| Chi phí lãi vay                                      | 17.533.027.776               |                          |
| Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính dài hạn |                              |                          |
| Lãi đầu tư trái phiếu, cổ phiếu                      |                              |                          |
| Phí giao dịch chứng khoán                            | 4.262.151.970                | 4.678.657                |
| <b>Cộng</b>                                          | <b><u>21.795.179.746</u></b> | <b><u>4.678.657</u></b>  |

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

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

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

Quý III năm 2009

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

|                           | <b>Quý III năm nay</b> | <b>Quý III năm trước</b> |
|---------------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí nhân viên         | 281.812.230            | 172.842.260              |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài | 14.056.999             | 3.885.637                |
| Chi phí bằng tiền khác    | 69.365.660             |                          |
| <b>Cộng</b>               | <b>365.234.889</b>     | <b>176.727.897</b>       |

**6. Chi phí quản lý doanh nghiệp**

|                                  | <b>Quý III năm nay</b> | <b>Quý III năm trước</b> |
|----------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Chi phí nhân viên quản lý        | 4.889.524.675          | 3.532.964.934            |
| Chi phí vật liệu quản lý         | 223.920.766            | 414.938.400              |
| Chi phí đồ dùng văn phòng        | 152.738.141            | 448.568.582              |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 428.465.978            | 545.314.836              |
| Thuế, phí, lệ phí                | 21.395.313             |                          |
| Dự phòng trợ cấp mất việc làm    |                        |                          |
| Dự phòng nợ phải thu quá hạn     |                        |                          |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 1.088.542.153          | 1.038.660.026            |
| Chi phí bằng tiền khác           | 2.864.484.369          | 1.334.345.788            |
| <b>Cộng</b>                      | <b>9.669.071.395</b>   | <b>7.314.792.565</b>     |

**7. Thu nhập khác**

|                                                | <b>Quý III năm nay</b> | <b>Quý III năm trước</b> |
|------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Nhượng bán tài sản                             | 47.892.021             | -                        |
| Kết chuyển một số khoản công nợ không phải trả | 39.296.630             | 8.113.647                |
| <b>Cộng</b>                                    | <b>87.188.651</b>      | <b>8.113.647</b>         |

**8. Chi phí khác**

|                                                     | <b>Quý III năm nay</b> | <b>Quý III năm trước</b> |
|-----------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Giá trị còn lại của tài sản nhượng bán              | 47.892.021             | -                        |
| Kết chuyển chi phí một số dự án không khả thi       | 360.202.742            |                          |
| Kết chuyển chi phí sân tennis đã từ những năm trước | 923.213.412            |                          |
| Chi phí khác                                        |                        | -                        |
| <b>Cộng</b>                                         | <b>1.331.308.300</b>   | <b>-</b>                 |

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

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý III năm 2009

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

### 9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

|                                                                                                                       | <u>Quý III năm nay</u> | <u>Quý III năm trước</u> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (*)                                                                  | 264.105.655.895        | 73.202.390.430           |
| 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                                                               |                        |                          |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong quý                                                                  | 39.750.000             | 40.000.000               |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                                                                                       | <b>6.644</b>           | <b>1.830</b>             |

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

|                                                             | <u>Quý III năm nay</u> | <u>Quý III năm trước</u> |
|-------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------------|
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành đầu năm                    | 39.750.000             | 40.000.000               |
| Ảnh hưởng của cổ phiếu phổ thông mua lại:                   | -                      | -                        |
| Cổ phiếu mua lại ngày 31 tháng 03 năm 2008                  | -                      | -                        |
| Cổ phiếu mua lại ngày 29 tháng 04 năm 2008                  | -                      | -                        |
| Cổ phiếu mua lại ngày 30 tháng 06 năm 2008                  | -                      | -                        |
| <b>Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm</b> | <b>39.750.000</b>      | <b>40.000.000</b>        |

(\*) Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp sử dụng để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu bao gồm cả thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được miễn, giảm.

## VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

### 1. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh được lấy theo số liệu cộng hợp Báo cáo tài chính Quý III năm trước của Công ty mẹ và Công ty con, sau đó điều chỉnh các nội dung cần thiết theo nguyên tắc đã trình bày tại thuyết minh số IV.1.

Lập, ngày 22 tháng 10 năm 2009

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Bích Hạnh

Vũ Kim Long

Vi Việt Dũng