

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP

Năm 2009

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

- 1. Hình thức sở hữu vốn** : Công ty Cổ phần
- 2. Lĩnh vực kinh doanh** : Bất động sản, khu công nghiệp
- 3. Hoạt động kinh doanh chính trong năm :**
 - Kinh doanh khai thác các dịch vụ về nhà ở, khu đô thị;
 - Kinh doanh bất động sản và các dịch vụ khác.

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.

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009 là năm tài chính thứ 7 của Công ty.

2. 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

1. Chế độ kế toán áp dụng

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

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.

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 được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Các đơn vị trực thuộc hình thành bộ máy kế toán riêng, hạch toán phụ thuộc. Báo cáo tài chính của toàn Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính của các đơn vị trực thuộc. Doanh thu, chi phí và số dư giữa Cơ quan Công ty với các đơn vị trực thuộc và giữa các đơn vị trực thuộc với nhau được loại trừ khi lập báo cáo tài chính tổng hợp.

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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.

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.

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. 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

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

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 (m²) 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.

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. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là nhà thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê. 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.

8. 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.

9. Đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào chứng khoán, công ty con và công ty liên kết 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 trong kỳ.

10. 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.

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 các hàng hóa, dịch vụ đã sử dụng trong kỳ.

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

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.

13. Cổ tức

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

14. 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.

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

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ với thuế suất áp dụng tại ngày cuối kỳ. Thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập và chi phí không phải chịu thuế hay không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại là khoản thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ phải nộp hoặc sẽ được hoàn lại do chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ của tài sản và nợ phải trả cho mục đích Báo cáo tài chính và các giá trị dùng cho mục đích thuế. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ này.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại được xem xét lại vào ngày kết thúc năm tài chính và sẽ được ghi giảm đến mức đảm bảo chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế cho phép lợi ích của một phần hoặc toàn bộ tài sản thuế thu nhập hoãn lại được sử dụng.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán dựa trên các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc năm tài chính. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trừ khi liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu khi đó thuế thu nhập doanh nghiệp sẽ được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Công ty được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2009 theo hướng dẫn tại Thông tư 03/2009/TT-BTC ngày 13 tháng 01 năm 2009 về thực hiện giảm, gia hạn nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo Nghị quyết số 30/2008/NQ-CP ngày 11/12/2008 của Chính phủ về những giải pháp cấp bách nhằm ngăn chặn suy giảm kinh tế, duy trì tăng trưởng kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội.

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.

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

15. Nguyên tắc ghi nhận doanh thu và nguyên tắc xác định giá vốn hàng bán

Khi cung cấp dịch vụ về nhà ở, 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.

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: Doanh thu được ghi nhận khi hợp đồng đã được ký kết và đã có biên bản bàn giao nhà.
- Giá vốn của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng được xác định theo dự toán tổng mức đầu tư.

16. 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 có liên quan với Công ty được trình bày ở thuyết minh VIII.1.

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	2.497.574.820	2.234.629.767
Tiền gửi ngân hàng	81.298.793.095	2.706.565.331
Các khoản tương đương tiền	616.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống	616.000.000.000	-
Cộng	699.796.367.915	4.941.195.098

2. Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư ngắn hạn khác	80.000.000.000	-

Là số dư của hợp đồng hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần chứng khoán Sao Việt.

3. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	58.213.007.029	133.530.996.705
Phải thu về hoạt động bán nhà	2.955.912.950	4.783.879.764
Phải thu về hoạt động cung cấp dịch vụ	1.289.765.217	2.878.917.985
Cộng	62.458.685.196	141.193.794.454

4. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước về chuyển nhượng quyền sử dụng đất	-	7.500.000.000
Trả trước về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	21.707.155.029	271.949.680
Trả trước nhà thầu về hợp đồng xây dựng	8.440.071.995	15.789.073.479
Trả trước tiền giải phóng mặt bằng	-	764.434.631
Cộng	30.147.227.024	24.325.457.790

5. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi dự thu trái phiếu	61.379.028	74.129.028
Lãi dự thu các khoản tiền gửi có kỳ hạn	22.436.944	-
Cổ tức, lợi nhuận phải thu	-	1.633.800.000
Lãi cho Tổng Công ty Sông Đà vay vốn	-	88.935.883
Công ty TNHH 1 thành viên Sudico An Khánh	24.997.003.803	8.407.797.622
Tài khoản tạm giữ của Thanh tra Chính phủ	-	15.000.000.000
BHXH, BHYT, BHTN, KPCĐ, thuế TNCN	22.040.141	272.431.852
Phải thu khác	1.229.320.752	209.785.246
Cộng	26.332.180.668	25.686.879.631

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán	(8.970.835.767)	(10.251.654.880)
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn dưới 1 năm	(6.123.462.194)	(9.154.425.305)
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	(4.512.000)	(95.588.575)
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm	(1.752.460.623)	(7.000.000)
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn trên 3 năm	(994.641.000)	(994.641.000)
Dự phòng nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi	-	-
Cộng	(8.875.075.817)	(10.251.654.880)

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Là chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	7.241.614.545	257.679.611

8. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Công cụ, dụng cụ	258.642.589	871.047.299	726.248.596	403.441.292
Chi phí quảng cáo	-	5.500.000	5.500.000	-
Tiền thuê văn phòng	19.272.000	83.950.002	103.222.002	-
Cộng	277.914.589	960.497.301	834.970.598	403.441.292

9. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	13.467.291.524	7.644.638.293
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	5.000.000
Cộng	13.467.291.524	7.649.638.293

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**10. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	17.052.943.361	279.886.652	3.850.658.893	2.559.131.053	169.799.688	23.912.419.647
Tăng mua sắm mới	-	-	3.414.763.133	445.852.208	12.618.182	3.873.233.523
Tăng do phân loại lại	-	34.545.454	-	-	-	34.545.454
Giảm do thanh lý	(3.535.000.000)	-	(383.136.000)	-	-	(3.918.136.000)
Giảm do phân loại lại	(34.545.454)	-	-	-	-	(34.545.454)
Số cuối năm	13.483.397.907	314.432.106	6.882.286.026	3.004.983.261	182.417.870	23.867.517.170
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	1.801.632.811	255.656.344	3.179.055.627	1.518.858.752	67.070.318	6.822.273.852
Khấu hao trong năm	758.283.619	22.963.512	570.020.963	542.084.417	41.315.428	1.934.667.939
Tăng do phân loại lại	-	6.909.091	-	-	-	6.909.091
Giảm do thanh lý	(1.206.899.986)	-	(335.243.979)	-	-	(1.542.143.965)
Giảm do phân loại lại	(6.909.091)	-	-	-	-	(6.909.091)
Số cuối năm	1.346.107.353	285.528.947	3.413.832.611	2.060.943.169	108.385.746	7.214.797.826
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	15.251.310.550	24.230.308	671.603.266	1.040.272.301	102.729.370	17.090.145.795
Số cuối năm	12.137.290.554	28.903.159	3.468.453.415	944.040.092	74.032.124	16.652.719.344

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**11. Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

	Giá trị chênh lệch thu về chuyển quyền sử dụng đất	Tên miền website	Thương hiệu Sông Đà	Tổng cộng
Nguyên giá				
Số đầu năm	26.887.257.988	53.180.000	5.000.000.000	31.940.437.988
Tăng trong năm	-	-	-	-
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	26.887.257.988	53.180.000	5.000.000.000	31.940.437.988
Giá trị hao mòn				
Số đầu năm	26.887.257.988	53.180.000	2.208.333.342	29.148.771.330
Tăng do trích khấu hao	-	-	500.000.004	500.000.004
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	26.887.257.988	53.180.000	2.708.333.346	29.648.771.334
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	-	2.791.666.658	2.791.666.658
Số cuối năm	-	-	2.291.666.654	2.291.666.654

12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án KĐT mới Nam An Khánh	1.294.043.590.070	743.768.015.090
Dự án KĐT mới Nam An Khánh phần mở rộng	4.336.965.150	3.500.764.052
Dự án KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì	136.622.374.992	76.095.738.750
Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long	33.792.998.248	35.131.067.838
Dự án Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc Vòng	4.887.315.676	4.084.583.986
Dự án KĐT Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	71.327.535.750	66.657.209.653
Dự án Khu dân cư Long Tân - Đồng Nai	64.140.967.534	21.273.302.961
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	47.300.165.391	40.459.467.558
Các dự án khác	504.107.490	4.542.918.081
Cộng	1.656.956.020.301	995.513.067.969

13. Bất động sản đầu tư

Là Biệt thự tại khu C khách sạn Sông Đà - Hạ Long:

	Nguyên giá	Giá trị hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	-	-	-
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	4.314.497.098	-	-
Khấu hao trong năm	-	172.579.884	-
Số cuối năm	4.314.497.098	172.579.884	4.141.917.214

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**14. Đầu tư vào công ty con**

Tên công ty con	Tỷ lệ cổ phần sở hữu	Vốn đầu tư	
		Cam kết góp	Thực góp đến 31/12/2009
Công ty TNHH một thành viên Sudico An Khánh	100%	300.000.000.000	26.562.640.642
Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân	100%	350.000.000.000	74.948.906.960
Cộng		650.000.000.000	101.511.547.602

15. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh

Tên công ty liên kết, liên doanh	Tỷ lệ cổ phần sở hữu		Giá trị khoản đầu tư theo mệnh giá cổ phần	Vốn đầu tư
	Theo giấy phép	Thực tế		
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	35,00%	78,65%	8.750.000.000	8.750.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	26,00%	29,30%	3.130.906.433	3.130.906.433
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	26,00%	65,88%	3.900.000.000	3.900.000.000
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	22,22%	22,22%	30.000.000.000	75.000.000.000
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí	20,00%	20,00%	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	35,98%	35,98%	5.397.470.000	6.235.926.299
Cộng			71.178.376.433	117.016.832.732

16. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn cổ phần	201.339.000.000	151.846.691.000
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 PT hiệp hội Công thương thành phố Hà Nội	534.800.000	534.800.000
Công ty Cổ phần PVI - Invest	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 (ủy thác đầu tư qua Tổng Công ty Sông Đà)	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 Cổ phần Đầu tư Vinare - Invest	3.000.000.000	-
Công ty Cổ phần HUD CARIBE Việt Nam	3.600.000.000	-
Đầu tư trái phiếu	10.310.000.000	360.000.000
Trái phiếu chuyển đổi - Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	10.000.000.000	-
Trái phiếu Chính Phủ	300.000.000	350.000.000
Công trái	10.000.000	10.000.000
Cộng	211.649.000.000	152.206.691.000

(*) Giá trị khoản đầu tư theo mệnh giá cổ phần là 5.000.000.000 VND.

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**17. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Dự phòng khoản lỗ của các công ty liên kết, liên doanh</i>	<i>(45.765.938.677)</i>	<i>(48.571.470.614)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Sông Đà	-	(6.569.578.509)
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí	-	(479.302.150)
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	(43.200.000.000)	(39.947.612.988)
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	(2.565.938.677)	(304.723.068)
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	-	(1.270.253.899)
<i>Dự phòng các khoản đầu tư dài hạn khác</i>	<i>(7.460.920.306)</i>	<i>(1.996.320.883)</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	(2.176.088.687)	(1.996.320.883)
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	(4.674.627.642)	-
Công ty Cổ phần ĐPTT nhà và khu thể thao giải trí	(610.203.977)	-
Cộng	<u>(53.226.858.983)</u>	<u>(50.567.791.497)</u>

18. Chi phí trả trước dài hạn

	Số đầu năm	Tăng trong năm	Kết chuyển vào chi phí SXKD trong năm	Số cuối năm
Công cụ dụng cụ	27.989.981	281.356.617	132.818.451	176.528.147
Tiền thuê máy chủ	-	-	-	-
Tiền thuê văn phòng	96.360.000	74.039.998	-	170.399.998
Tiền bảo hiểm	-	5.945.636	3.963.760	1.981.876
Chi phí khác	19.807.364	49.150.000	68.957.364	-
Cộng	<u>144.157.345</u>	<u>410.492.251</u>	<u>205.739.575</u>	<u>348.910.021</u>

19. 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	(7.398.120.584)
Số cuối năm	<u>1.895.465.138</u>

20. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay ngắn hạn	-	50.000.000.000
Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	-	50.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	-	36.500.000.000
Ngân hàng Đầu tư Phát triển - CN Hà Tây	-	16.500.000.000
Ngân hàng TMCP Quân Đội - CN Mỹ Đình	-	20.000.000.000
Cộng	<u>-</u>	<u>86.500.000.000</u>

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay ngắn hạn	50.000.000.000	97.000.000.000	147.000.000.000	-
Vay dài hạn đến hạn trả	36.500.000.000	-	36.500.000.000	-
Cộng	86.500.000.000	97.000.000.000	183.500.000.000	-

21. Phải trả cho người bán

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả về chuyển nhượng dự án An Khánh	-	63.409.090.909
Phải trả các nhà thầu xây dựng	33.672.121.355	63.044.149.387
Phải trả các nhà cung cấp khác	17.128.290.030	2.061.435.549
Cộng	50.800.411.385	128.514.675.845

22. Người mua trả tiền trước

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Người mua trả tiền trước	281.368.840.787	8.428.845.298
Tiền chuyển nhượng đất	274.763.308.264	6.225.002.965
Tiền mua nhà	6.013.776.018	1.621.659.733
Tiền cung cấp dịch vụ	591.756.505	582.182.600
Doanh thu chưa thực hiện	53.375.872.725	334.978.505
Cộng	334.744.713.512	8.763.823.803

23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số phải nộp trong năm</u>	<u>Số đã nộp trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Thuế GTGT đầu ra	18.462.148.200	63.319.726.864	29.944.284.250	51.837.590.814
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	45.490.101.959	153.919.259.443	12.057.783.599	187.351.577.803
Thuế nhà thầu	659.223.657	2.237.798.134	2.897.021.791	-
Thuế Thu nhập cá nhân	1.852.014.264	1.607.667.207	1.938.077.011	1.521.604.460
Tiền sử dụng đất	-	791.403.249.687	791.403.249.687	-
Các loại thuế khác	-	588.113.207	588.113.207	-
Cộng	66.463.488.080	1.013.075.814.542	838.828.529.545	240.710.773.077

Thuế giá trị gia tăng

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

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**Thuế thu nhập doanh nghiệp** (Xem thuyết minh số IV.14)

	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	889.548.857.606	140.758.631.862
Trong đó:		
<i>Lợi nhuận kế toán của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất</i>	<i>648.189.018.826</i>	<i>145.356.483.948</i>
<i>Lợi nhuận kế toán của hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>241.359.838.780</i>	<i>(4.597.852.086)</i>
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	(10.010.232.222)	13.159.597.006
- Các khoản điều chỉnh tăng	24.585.740.168	36.693.545.367
+ Các khoản chi phí không hợp lệ	16.622.081.125	314.847.972
+ Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất tại Hòa Bình	-	36.378.697.395
+ Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất tại Hòa Bình	7.963.659.043	-
- Các khoản điều chỉnh giảm	(34.595.972.390)	(23.533.948.361)
+ Cổ tức được chia	(9.212.519.611)	(12.156.905.252)
+ Giá vốn chuyển quyền sử dụng đất tại Hòa Bình	-	(11.377.043.109)
+ Doanh thu chuyển quyền sử dụng đất tại Hòa Bình	(25.383.452.779)	-
Tổng thu nhập chịu thuế	879.538.625.384	153.918.228.868
Trong đó:		
<i>Thu nhập chịu thuế của hoạt động chuyển quyền sử dụng đất</i>	<i>630.769.225.090</i>	<i>169.449.846.554</i>
<i>Thu nhập chịu thuế của hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>248.769.400.294</i>	<i>(15.531.617.686)</i>
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	25%	28%
Thuế thu nhập doanh nghiệp dự tính phải nộp	219.884.656.347	70.529.554.039
Trong đó:		
Thuế TNDN dự tính trên thu nhập từ hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	157.692.306.273	70.529.554.039
Thuế TNDN dự tính trên thu nhập từ hoạt động kinh doanh khác	62.192.350.074	-
Thuế TNDN được giảm 50% của hoạt động chuyển QSD dự án Mỹ Đình - Mễ Trì	-	(1.704.413.656)
Thuế thu nhập doanh nghiệp được giảm (30%)	(65.965.396.904)	(5.161.885.529)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	153.919.259.443	63.663.254.854

Thuế nhà đất

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

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**24. Chi phí phải trả**

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí lãi vay phải trả	-	242.413.890
Lãi trái phiếu phát hành	30.729.166.666	-
Trích trước chi phí công trình xây dựng	9.614.436.716	7.229.640.586
Chi phí phải trả khác	224.123.636	2.185.765.593
Cộng	40.567.727.018	9.657.820.069

25. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	299.737.927	475.652.197
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	94.661.773	24.200.476
Đền bù giải phóng mặt bằng	2.281.382.113	2.927.860.984
Các quỹ từ thiện	1.231.383.103	511.321.412
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	16.800.000	11.760.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.738.000	-
Phải trả ngân sách thành phố	13.084.244.056	-
Các khoản phải trả khác	24.083.626.255	2.472.436.780
Cộng	41.132.573.227	6.423.231.849

26. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Là các khoản nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	270.000.000	30.000.000

27. Vay và nợ dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay dài hạn ngân hàng	-	130.000.000.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Mỹ Đình</i>	-	<i>130.000.000.000</i>
Trái phiếu	500.000.000.000	-
<i>Trái phiếu không chuyển đổi (*)</i>	<i>500.000.000.000</i>	<i>-</i>
Cộng	500.000.000.000	130.000.000.000

(*) Trái phiếu Công ty không chuyển đổi thành cổ phiếu, phát hành riêng lẻ, trực tiếp cho nhà đầu tư là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Hàng Hải Việt Nam. Tiền thu được từ đợt phát hành trái phiếu được sử dụng để triển khai Dự án An Khánh. Thời hạn của Trái phiếu là 3 năm, ngày phát hành là 08/07/2009, ngày đáo hạn 08/07/2012, với lãi suất là 12,5% một năm cho năm đầu tiên, các năm sau được tính bằng lãi suất thả nổi theo lãi suất tiền gửi tiết kiệm trả sau kỳ hạn 12 tháng của Sở Giao dịch của bốn ngân hàng thương mại tại Hà Nội bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam, Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam vào ngày xác định lãi suất (được định nghĩa là ngày 8 tháng 7) hàng năm, cộng vào lãi biên 4%/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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)***Kỳ hạn thanh toán trái phiếu phát hành***

Từ 1 năm trở xuống	-
Trên 1 năm đến 5 năm	500.000.000.000
Trên 5 năm	-
Tổng nợ	500.000.000.000

Chi tiết khoản vay dài hạn và nợ dài hạn như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay dài hạn ngân hàng	130.000.000.000	38.513.000.000	168.513.000.000	-
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - CN Mỹ Đình</i>	<i>130.000.000.000</i>	<i>38.513.000.000</i>	<i>168.513.000.000</i>	-
Vay dài hạn các tổ chức	-	26.955.553.000	26.955.553.000	-
<i>Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà</i>	-	<i>26.955.553.000</i>	<i>26.955.553.000</i>	-
Trái phiếu phát hành	-	500.000.000.000	-	500.000.000.000
Cộng	130.000.000.000	565.468.553.000	195.468.553.000	500.000.000.000

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

Bản thuyết minh báo cáo tài chính tổng hợp (tiếp theo)**28. Vốn đầu tư của chủ sở hữu****Bảng đối chiếu biến động của Vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số đầu năm trước	400.000.000.000	199.717.594.267	-	261.531.163.559	20.168.679.115	307.540.447.369	1.188.957.884.310
Tăng vốn trong năm nay	-	-	-	-	-	-	-
Mua lại cổ phiếu	-	-	(27.069.986.200)	-	-	-	(27.069.986.200)
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	86.388.962.730	86.388.962.730
Tăng quỹ ĐTP từ thuế TNDN được miễn của năm 2007	-	-	-	68.515.943.408	-	(68.515.943.408)	-
Phân phối lợi nhuận năm 2007	-	-	-	128.200.595.737	10.441.302.741	(159.524.503.961)	(20.882.605.483)
Chia cổ tức năm 2007	-	-	-	-	-	(79.500.000.000)	(79.500.000.000)
Tạm ứng cổ tức năm 2008	-	-	-	-	-	(39.750.000.000)	(39.750.000.000)
Số dư cuối năm trước	400.000.000.000	199.717.594.267	(27.069.986.200)	458.247.702.704	30.609.981.856	46.638.962.730	1.108.144.255.357
Số dư đầu năm nay	400.000.000.000	199.717.594.267	(27.069.986.200)	458.247.702.704	30.609.981.856	46.638.962.730	1.108.144.255.357
Tăng vốn trong năm	400.000.000.000	-	-	(400.000.000.000)	-	-	-
Giảm trong năm (*)	-	-	-	(36.983.000.000)	-	-	(36.983.000.000)
Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	18.591.148.520	27.069.986.200	-	-	-	45.661.134.720
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	-	-	728.231.477.579	728.231.477.579
Phân phối lợi nhuận năm 2008	-	-	-	-	4.319.448.137	(11.230.565.155)	(6.911.117.018)
Chia cổ tức năm 2008	-	-	-	-	-	(19.875.000.000)	(19.875.000.000)
Tạm phân phối LN năm 2009	-	-	-	-	-	(68.220.494.056)	(68.220.494.056)
Lợi nhuận nộp NS thành phố	-	-	-	-	-	(13.084.244.056)	(13.084.244.056)
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	(15.386.250.000)	(15.386.250.000)
Tạm ứng cổ tức	-	-	-	-	-	(39.750.000.000)	(39.750.000.000)
Số dư cuối năm nay	800.000.000.000	218.308.742.787	-	21.264.702.704	34.929.429.993	675.544.381.098	1.750.047.256.582

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

(*) Năm 2008, Thanh tra Chính Phủ đã thực hiện thanh tra việc quản lý sử dụng đất đai và quy hoạch xây dựng trên địa bàn xã Mỹ Đình và xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội. Đoàn Thanh tra đã quyết định thu hồi 36.983.000.000 VND liên quan đến chi phí đền bù giải phóng mặt bằng đoạn đường từ vành đai 3 đến đường Láng - Hòa Lạc. Ngày 30 tháng 12 năm 2009 Hội đồng Quản trị đã ban hành Quyết định số 145/QĐ-CT-HĐQT, theo đó khoản nộp ngân sách nêu trên được giảm vào Quỹ Đầu tư phát triển.

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà	290.406.000.000	145.203.000.000
Vốn đầu tư của các cổ đông khác	509.594.000.000	254.797.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	218.308.742.787	199.717.594.267
Cổ phiếu quỹ	-	(27.069.986.200)
Cộng	1.018.308.742.787	572.647.608.067

Cổ tức

Cổ tức năm trước	19.875.000.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	39.750.000.000
Cộng	59.625.000.000

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	40.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	80.000.000	40.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	80.000.000	40.000.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	250.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	-	250.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	80.000.000	39.750.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	80.000.000	39.750.000
- <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

29. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Tăng khác	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	1.156.228.332	14.865.781.913	1.020.970.517	16.522.794.805	520.185.957
Quỹ phúc lợi	1.653.032.467	7.431.585.105	-	5.040.092.181	4.044.525.391
Cộng	2.809.260.799	22.297.367.018	1.020.970.517	21.562.886.986	4.564.711.348

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng doanh thu	1.114.883.636.389	314.149.242.593
Hoạt động kinh doanh bán nhà	48.356.327.227	81.399.015.244
Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng	1.052.556.862.427	221.586.230.481
Hoạt động kinh doanh dịch vụ	13.970.446.735	11.163.996.868
Các khoản giảm trừ doanh thu:	-	-
Giảm giá hàng bán	-	-
Doanh thu thuần	1.114.883.636.389	314.149.242.593

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Hoạt động kinh doanh bán nhà	23.950.314.179	56.920.193.248
Hoạt động chuyển quyền sử dụng đất có hạ tầng	369.041.312.123	56.217.509.808
Hoạt động kinh doanh dịch vụ	12.470.544.667	8.970.538.063
Cộng	405.462.170.969	122.108.241.119

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền cho vay	-	97.000.000
Lãi tiền gửi ngân hàng	13.358.774.267	1.374.442.500
Lãi đầu tư trái phiếu	-	9.400.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	9.212.519.611	12.156.905.252
Lãi chuyển nhượng cổ phần	4.443.070.000	18.631.376.000
Lãi ủy thác quản lý vốn	4.595.555.554	315.000.000
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	115.412
Lãi thanh lý công ty liên kết	218.610.755.247	-
Cộng	250.220.674.679	32.584.239.164

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	5.350.474.998	2.790.480.635
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư dài hạn	2.659.067.486	50.567.791.497
Phí giao dịch chứng khoán	615.453.182	60.883.450
Chi phí phát hành trái phiếu	2.954.545.454	-
Chi phí tài chính khác	2.410.000.000	-
Cộng	13.989.541.120	53.419.155.582

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên	182.213.514	869.891.428
Chi phí dịch vụ mua ngoài	554.860.003	284.752.446
Chi phí bằng tiền khác	-	92.175.637
Cộng	737.073.517	1.246.819.511

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nhân viên quản lý	20.695.480.194	8.971.633.372
Chi phí vật liệu quản lý	918.877.432	1.099.255.129
Chi phí đồ dùng văn phòng	743.929.194	819.873.133
Chi phí khấu hao TSCĐ	1.605.799.415	1.459.251.331
Thuế, phí và lệ phí	27.995.313	5.106.093
Chi phí dự phòng	(1.376.579.063)	10.342.211.584
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.444.158.680	2.203.906.135
Chi phí bằng tiền khác	10.621.644.582	4.008.548.936
Cộng	36.681.305.747	28.909.785.713

7. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Thu từ thanh lý tài sản cố định	1.729.710.203	-
Thu nhập khác	54.436.387	24.000.002
Cộng	1.784.146.590	24.000.002

8. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	2.328.100.014	-
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	33.636.364	-
Khoản nộp ngân sách nhà nước về chênh lệch giá thành, giá bán CT1, CT6 và CT9 các năm trước	14.924.200.664	-
Giảm chi phí lãi vay không có khả năng thu hồi	1.240.521.135	-
Chi phí dự án không khả thi	1.283.416.154	250.927.915
Thuế bị phạt, bị truy thu	414.464.307	-
Chi phí khác	245.170.061	63.920.057
Cộng	20.469.508.699	314.847.972

9. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Theo hướng dẫn của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 “Lãi cơ bản trên cổ phiếu”, Công ty trình bày chỉ tiêu lãi cơ bản trên cổ phiếu trên Báo cáo tài chính hợp nhất nên không trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty mẹ.

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP

1. Các giao dịch không bằng tiền

Tăng vốn từ quỹ đầu tư phát triển, số tiền 400.000.000.000 VND.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

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

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

	<u>Năm trước</u>	<u>Năm nay</u>
Tiền lương	1.368.085.315	744.480.800
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế	11.707.807	27.501.444
Phụ cấp	-	381.194.946
Tiền thưởng	680.000.000	1.433.000.000
Cộng	2.059.793.122	2.586.177.190

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>
Tổng Công ty Sông Đà	Cổ đông chính
Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân	Công ty con
Công ty TNHH một thành viên Sudico An Khánh	Công ty con
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	Công ty liên kết

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>
Tổng Công ty Sông Đà		
Lãi vay phải thu		-
Chia cổ tức năm	7.260.150.000	28.800.600.000
Tạm ứng cổ tức năm 2008	14.520.300.000	14.400.300.000
Nhận chuyển nhượng dự án Đô thị An Khánh		-
Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân		
Góp vốn	44.948.906.960	25.336.931.260
Nhượng bán TSCĐ	47.892.021	
Công ty TNHH một thành viên Sudico An Khánh		
Góp vốn	18.062.640.642	8.500.000.000
Công ty Cổ phần Sudico Miền Trung		
Góp vốn	5.250.000.000	3.500.000.000

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần chứng khoán Sao Việt</i>		
Phí dịch vụ phải trả	3.696.998.636	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico</i>		
Phí dịch vụ phải trả	1.701.284.544	
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico</i>		
Phí dịch vụ phải trả	5.249.989.050	

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Tổng Công ty Sông Đà</i>		
Phải thu về lãi cho vay vốn	-	88.935.883
Phải thu vốn lưu động khác	-	-
<i>Công ty TNHH một thành viên Sudico An Khánh</i>		
Phải thu khác	24.997.003.803	8.407.797.622
<i>Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt</i>		
Ủy thác đầu tư	80.000.000.000	
Cộng nợ phải thu	<u>104.997.003.803</u>	<u>8.496.733.505</u>

<i>Tổng Công ty Sông Đà</i>		
Phải trả về giá trị chuyển nhượng dự án ĐT An Khánh	-	63.409.090.909
Phải trả phí dịch vụ khác	79.426.255	-
<i>Công ty TNHH một thành viên Sudico Tiến Xuân</i>		
Phải trả về cấp khen thưởng	-	1.506.600.000
<i>Công ty TNHH một thành viên Sudico An Khánh</i>		
Phải trả về cấp khen thưởng	-	564.300.000
<i>Công ty Cổ phần chứng khoán Sao Việt</i>		
Phải trả phí dịch vụ phát hành trái phiếu	325.000.000	-
Trả trước tiền mua nhà khu HH3	1.000.000.000	-
<i>Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico</i>		
Phải trả về cung cấp dịch vụ	414.361.600	-
<i>Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico</i>		
Phải trả về cung cấp dịch vụ	2.969.091.485	953.415.943
Cộng nợ phải trả	<u>4.787.879.340</u>	<u>66.433.406.852</u>

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 TỔNG HỢP

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2009

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

2. Chi phí lãi vay

Chi tiết phân bổ chi phí lãi vay phát sinh trong năm như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh	5.350.474.998	2.790.480.635
Chi phí lãi vay được vốn hóa	33.076.791.666	756.155.474
Tổng chi phí lãi vay	38.427.266.664	3.546.636.109
 Tỷ lệ vốn hóa	 86,08%	 21,32%

3. Thay đổi chính sách kế toán

Ngày 31 tháng 12 năm 2009 Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 244/2009/TT-BTC hướng dẫn sửa đổi, bổ sung Chế độ kế toán doanh nghiệp liên quan đến các vấn đề sau: đơn vị tiền tệ trong kế toán; hướng dẫn thực hiện chế độ kế toán cho nhà thầu nước ngoài; hướng dẫn sửa đổi, bổ sung phương pháp kế toán cho một số nghiệp vụ kinh tế. Công ty sẽ áp dụng các qui định này trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính từ năm 2010 trở đi.

4. Thông tin so sánh

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

Lập, ngày ... tháng 03 năm 2010

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Tổng Giám đốc

Nguyễn Thị Quỳnh

Vũ Kim Long

Vi Việt Dũng