CÔNG TY CP ĐTPT ĐÔ THỊ & KCN SÔNG ĐÀ
Địa chỉ: Tầng 1+2 toà nhà CT1 Khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì - Từ liêm - Hà Nội.

SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN TP. HỒ CHÍ MINH
ĐẾN Số: 7333
Giờ..... Ngày 8 tháng 3 năm 11

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Ngày 31 tháng 12 năm 2010

Đơn vị: đồng

TT	TÀI SẢN	Mã số	SỐ ĐẦU NĂM	SỐ CUỐI KỲ
A	TÀI SẢN NGẮN HẠN	100	992.172.324.042	694.037.887.884
I	*Tiền*	110	*708.019.279.905*	*163.005.629.648*
1	Tiền mặt tại quỹ	111	3.112.987.527	10.464.449.393
2	Tiền gửi ngân hàng	112	88.906.292.378	152.541.180.255
3	Các khoản tương đương tiền	113	616.000.000.000	
II	*Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn*	120	*84.130.916.000*	*7.675.400.000*
1	Đầu tư chứng khoán ngắn hạn	121	4.153.611.151	306.195.151
2	Đầu tư ngắn hạn khác	128	80.000.000.000	7.450.000.000
3	Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn (*)	129	(22.695.151)	(80.795.151)
III	*Các khoản phải thu ngắn hạn*	130	*106.031.980.914*	*369.085.001.648*
1	Phải thu của khách hàng	131	62.458.685.196	315.693.955.750
2	Trả trước cho người bán	132	50.069.662.864	45.983.775.165
3	Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	0	0
4	Phải thu theo tiến độ hợp đồng XD	134	0	0
5	Các khoản phải thu khác	138	2.378.708.671	14.074.432.927
6	Dự phòng phải thu khó đòi (*)	139	(8.875.075.817)	(6.667.162.194)
IV	*Hàng tồn kho*	140	*76.959.051.384*	*121.080.450.342*
1	Hàng mua đang đi trên đường	141	0	0
2	Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	142	0	335.231.745
3	Công cụ, dụng cụ trong kho	143	0	0
4	Chi phí SXKD dở dang	144	76.959.051.384	120.416.054.305
5	Thành phẩm tồn kho	145	0	0
6	Hàng hoá tồn kho	146	0	329.164.292
7	Hàng gửi đi bán	147	0	0
8	Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	149	0	0
V	*Tài sản ngắn hạn khác*	150	*17.031.095.839*	*33.191.406.246*
1	Tạm ứng	151	15.137.266.029	30.713.117.326
2	Chi phí trả trước	152	747.046.982	996.558.707
3	Chi phí chờ kết chuyển	153	71.292.012	33.340.034
4	Thuế GTGT được khấu trừ	154	1.075.490.816	1.346.387.143
5	Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	155	0	102.003.036
6	Tài sản ngắn hạn khác	158	0	0
B	TÀI SẢN DÀI HẠN	200	2.006.329.974.727	3.808.518.664.101
I	*Các khoản phải thu dài hạn*	*210*	*0*	*0*
1	Phải thu dài hạn của khách hàng	211	0	0
2	Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	212	0	0
3	Phải thu dài hạn nội bộ	213	0	0
4	Phải thu dài hạn khác	218	0	0
5	Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi (*)	219	0	0
II	*Tài sản cố định*	220	*26.691.931.716*	*31.641.560.684*
1	TSCĐ hữu hình	221	24.400.265.062	29.849.894.034
	- Nguyên giá	222	*33.980.807.026*	*43.275.281.540*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	223	*(9.580.541.964)*	*(13.425.387.506)*
2	TSCĐ vô hình	227	2.291.666.654	1.791.666.650
	- Nguyên giá	228	*31.940.437.988*	*31.940.437.988*
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	229	*(29.648.771.334)*	*(30.148.771.338)*
III	*Chi phí XDCB dở dang*	*230*	*1.682.296.342.530*	*3.107.877.214.220*
IV	*Bất động sản đầu tư*	240	*4.141.917.214*	*3.969.337.330*
	- Nguyên giá	241	4.314.497.098	4.314.497.098
	- Giá trị hao mòn luỹ kế	242	(172.579.884)	(345.159.768)
V	*Các khoản đầu tư tài chính dài hạn*	250	*290.908.992.275*	*663.956.013.749*
1	Đầu tư vào Công ty con	251	0	0

2	Đầu tư liên doanh, liên kết	252	85.720.912.581	288.034.302.732
3	Các khoản đầu tư dài hạn khác	258	212.649.000.000	455.722.170.000
4	Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn	259	(7.460.920.306)	(79.800.458.983)
V	***Tài sản dài hạn khác***	260	***2.290.790.992***	***1.074.538.118***
1	Chi phí trả trước dài hạn	261	395.325.854	1.074.538.118
2	Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262	1.895.465.138	0
3	Tài sản dài hạn khác	263	0	0
	TỔNG CỘNG TÀI SẢN	**270**	**2.998.502.298.769**	**4.502.556.551.985**
TT	**NGUỒN VỐN**	**Mã số**	**SỐ ĐẦU NĂM**	**SỐ CUỐI KỲ**
A	**NỢ PHẢI TRẢ**	**300**	**1.233.985.023.661**	**2.290.894.491.872**
I	***Nợ ngắn hạn***	**310**	***680.187.780.369***	***1.651.362.268.140***
1	Vay và nợ ngắn hạn	311	0	1.150.000.000.000
2	Nợ dài hạn đến hạn trả	312	0	0
3	Phải trả cho người bán	313	56.034.455.442	79.042.920.313
4	Người mua trả tiền trước	314	281.368.840.787	52.104.599.364
5	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	315	240.897.561.854	127.353.515.035
6	Phải trả công nhân viên	316	12.517.739.456	7.387.546.930
7	Chi phí phải trả	331	40.785.788.836	46.156.056.111
8	Phải trả cho các đơn vị nội bộ	317	0	0
9	Phải trả theo tiến độ hợp đồng XD	318	0	0
10	Các khoản phải trả phải nộp khác	319	44.018.682.646	137.929.189.341
11	Dự phòng phải trả ngắn hạn	320	0	0
12	Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	4.564.711.348	51.388.441.046
II	***Nợ dài hạn***	**330**	***553.797.243.292***	***639.532.223.732***
1	Phải trả dài hạn người bán	331	0	0
2	Phải trả dài hạn nội bộ	332	0	0
3	Phải trả dài hạn khác	333	*0*	173.583.436
4	Vay và nợ dài hạn	334	*500.000.000.000*	500.000.000.000
5	Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	335	*0*	0
6	Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336	151.370.567	69.313.025
7	Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	337	270.000.000	60.000.000
8	Doanh thu nhận trước	338	53.375.872.725	139.229.327.271
B	**VỐN CHỦ SỞ HỮU**	**400**	**1.764.517.275.108**	**2.203.351.379.624**
1	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	411	800.000.000.000	1.000.000.000.000
2	Thặng dư vốn cổ phần	412	218.308.742.787	218.799.446.787
3	Vốn khác của chủ sở hữu	413	0	9.649.090.909
4	Cổ phiếu quỹ	414	0	(61.161.904.650)
5	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	415	0	0
6	Chênh lệch tỷ giá	416	0	0
7	Quỹ đầu tư phát triển	417	21.264.702.704	472.092.787.832
8	Quỹ dự phòng tài chính	418	34.929.429.993	70.725.341.669
9	Lợi nhuận chưa phân phối	419	690.014.399.624	493.246.617.077
10	Nguồn vốn đầu tư XDCB	421	0	0
C	**LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**	**439**		**8.310.680.489**
	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	**440**	**2.998.502.298.769**	**4.502.556.551.985**

Hà Nội, ngày 26 tháng 1 năm 2010

LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
Nguyễn Minh Huế	*Vũ Kim Long*	VI VIỆT DŨNG

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

CÔNG TY CP ĐTPTĐÔ THỊ & KCN SÔNG ĐÀ
Địa chỉ: Tầng 1, 2 toà nhà CT1 khu đô thị mới Mỹ Đình - Mễ Trì - Từ Liêm - Hà Nội

Mẫu số B 02a - DN
(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH HỢP NHẤT

Phần I : Lãi , lỗ

Quý IV năm 2010

STT	DIỄN GIẢI	MÃ SỐ	QUÝ IV		LUỸ KẾ TỪ ĐẦU NĂM ĐẾN CUỐI QUÝ NÀY	
			NĂM NAY	NĂM TRƯỚC	NĂM NAY	NĂM TRƯỚC
1	**Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	1	**405.448.548.990**	**731.378.562.161**	**1.033.009.419.001**	**1.114.883.636.389**
2	*Các khoản giảm trừ (4+5+6+7)*	3	*0*	*1.547.777.128*	*10.221.405*	*0*
	- Chiết khấu thương mại	4				
	- Giảm giá hàng bán	5		1.547.777.128	10.221.405	
	- Giá trị hàng bán bị trả lại	6				
	- Thuế TTĐB, thuế xuất khẩu phải nộp	7				
3	**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ (1-3**	10	**405.448.548.990**	**729.830.785.033**	**1.032.999.197.596**	**1.114.883.636.389**
4	**Giá vốn hàng bán**	11	**171.390.554.948**	**287.934.316.282**	**362.762.458.104**	**405.462.170.969**
5	**Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ(10-11)**	20	**234.057.994.042**	**441.896.468.751**	**670.236.739.492**	**709.421.465.420**
6	**Doanh thu hoạt động tài chính**	21	**6.849.769.993**	**60.509.007.822**	**50.539.662.608**	**215.746.472.553**
7	**Chi phí tài chính**	22	**26.654.822.849**	**(9.092.625.948)**	**28.757.918.802**	**10.203.220.631**
	Trong đó: Lãi vay phải trả	23	0	(14.756.944.444)	0	5.350.474.998
8	**Chi phí bán hàng**	24	**1.348.773.773**	**1.546.332.094**	**3.409.604.159**	**737.073.517**
9	**Chi phí quản lý doanh nghiệp**	25	**12.157.860.883**	**12.497.490.613**	**49.098.570.355**	**37.407.123.057**
10	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**	30	**200.746.306.530**	**497.454.279.814**	**639.510.308.784**	**876.820.520.768**
11	**Thu nhập khác**	31	**650.755**	**1.686.957.864**	**167.294.502**	**1.736.254.569**
12	**Chi phí khác**	32	**42.749.052**	**18.713.375.086**	**250.417.862**	**20.421.616.678**
13	**Lợi nhuận khác (31-32)**	40	**(42.098.297)**	**(17.026.417.222)**	**(83.123.360)**	**(18.685.362.109)**
14	**Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên kết, liên doanh**	45			**1.786.558.166**	**8.331.776.483**
15	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế(30+40)**	50	**200.704.208.233**	**480.427.862.592**	**641.213.743.590**	**866.466.935.142**
16	**Chi phí thuế thu nhập hiện hành**	51	**49.932.108.078**	**86.618.908.013**	**158.750.097.142**	**153.919.259.443**
17	**Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại**	52	**1.324.784.156**		**1.860.215.702**	**7.398.120.584**
18	**Lợi nhuận sau thuế (50-51)**	60	**149.447.315.999**	**393.808.954.579**	**480.603.430.746**	**705.149.555.115**
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số	61	710.771.392		760.637.964	
	Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	62	148.736.544.607		479.842.792.782	
19	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	70	**1.487**	**9.287**	**4.798**	**8.667**

Hà Nội, ngày 26 tháng 1 năm 2011

LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
Nguyễn Minh Huế	*Vũ Kim Long*	VI VIỆT DŨNG

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

CÔNG TY CP ĐTPT ĐÔ THỊ VÀ KCN SÔNG ĐÀ
Tầng 1+2 toà nhà CT1 - Khu đô thị Mỹ Đình - Mễ Trì - Từ liêm- Hà Nội

Mẫu B 03-DN
(Ban hành theo QĐ số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/3/2006 của Bộ trưởng BTC)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ - HỢP NHẤT

(Theo phương pháp trực tiếp)

Quý IV năm 2010

Đơn vị: Đồng

	Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối quý này	
				Năm nay	Năm trước
I.	**Lưu chuyển tiền tệ từ hoạt động kinh doanh**				
1.	Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	1		681.971.216.799	1.483.593.444.175
2.	Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hoá và dịch vụ	2		(148.871.232.127)	(236.258.222.834)
3.	Tiền chi trả cho người lao động	3		(41.759.782.939)	(36.835.192.818)
4.	Tiền chi trả lãi vay	4		(2.714.109.012)	(7.580.035.898)
5.	Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	5		(132.862.213.358)	(11.465.667.511)
6.	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	6		6.283.064.791.317	3.890.875.294.924
7.	Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	7		(8.592.430.391.748)	(4.323.443.583.128)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		**20**		**(1.953.601.721.068)**	**758.886.036.910**
II.	**Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư**				
1.	Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và tài sản dài hạn khác	21		(100.646.363)	(298.978.464)
2.	Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và tài sản dài hạn khác	22		26.246.000	20.000.000
3.	Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23			
4.	Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24			
5.	Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25			
6.	Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26			
7.	Tăng do phát sinh tăng công ty con	27			
8.	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	28		45.662.471.174	235.695.489.754
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		**30**		**45.588.070.811**	**235.416.511.290**
III.	**Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính**				
1.	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31			
2.	Tiền chi trả vốn góp cho các CSH, mua lại cổ phiếu	32			
3.	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		1.475.000.000.000	47.000.000.000
4.	Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(112.000.000.000)	(342.468.553.000)
5.	Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35			
6.	Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36			
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		**40**		**1.363.000.000.000**	**(295.468.553.000)**
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)		**50**		**(545.013.650.257)**	**698.833.995.200**
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		**60**		**708.019.279.905**	**9.185.145.518**
	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61			139.187
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)		**70**		**163.005.629.648**	**708.019.279.905**

Hà Nội, ngày 26 tháng 1 năm 2011

LẬP BIỂU	KẾ TOÁN TRƯỞNG	TỔNG GIÁM ĐỐC CÔNG TY
Nguyễn Minh Huế	*Vũ Kim Long*	VI VIỆT DŨNG

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

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Quý IV năm 2010

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.

4. **Công ty con, Công ty liên kết**

   Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà có 03 Công ty con được hợp nhất vào Báo cáo tài chính Quý IV năm 2010.

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 tại ngày 30/9/2010	Tỷ lệ quyền biểu quyết tại ngày 30/9/2010
Công ty cổ phần Sudico Tiến Xuân	93 Đường Chi Lăng, tổ 2, phường Đồng Tiến, thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình	100%	100%
Công ty cổ phần Sudico An Khánh	Khu đô thị mới Nam An Khánh, Yên Lũng, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội	99,97%	99,97%
Công ty CP Dịch vụ Sudico (*)	Tòa nhà CT1 KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì	55,6%	55,6%

Thực hiện Quyết định số 42/QĐ - CT - HĐQT ngày 12 tháng 5 năm 2010 của Hội đồng quản trị Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà về việc thông qua phương án góp vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico, tổng số vốn góp của Công ty CP ĐTPT đô thị và KCN Sông Đà tại Công ty CP Dịch vụ Sudico là 7,65 tỷ đồng, chiếm 51% vốn điều lệ của Công ty cổ phần dịch vụ Sudico.

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

1. **Năm tài chính**

   Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

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

   Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (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 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 và 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 sau đó thực hiện điều chỉnh cho các nội dung sau:

- 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.

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:

Tài sản	Số năm
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 (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. 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. 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.

12. Cổ tức

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

13. 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.

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.

14. 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.

15. 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 VII.1.

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	10.464.449.393	3.112.987.527
Tiền gửi ngân hàng	152.541.180.255	88.906.292.378
Các khoản tương đương tiền		616.000.000.000
- Tiền gửi có kỳ hạn từ 3 tháng trở xuống		*616.000.000.000*
Cộng	**163.005.629.648**	**708.019.279.905**

2. Đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cổ phiếu	306.195.151	4.153.611.151
Ủy thác vốn đầu tư	7.450.000.000	80.000.000.000
Cộng	**7.756.195.151**	**84.153.611.151**

3. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Là dự phòng giảm giá chứng khoán	(80.795.151)	(22.695.151)

4. Phải thu của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu về hoạt động chuyển quyền sử dụng đất	308.126.687.818	58.213.007.029
Phải thu về hoạt động bán nhà	5.099.073.400	2.955.912.950
Phải thu về hoạt động cung cấp dịch vụ	2.468.194.532	1.289.765.217
Cộng	**315.693.955.750**	**62.458.685.196**

5. Trả trước cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trả trước về chuyển nhượng quyền sử dụng đất		-
Trả trước về cung cấp hàng hóa, dịch vụ	22.030.782.429	24.455.106.119
Trả trước nhà thầu về hợp đồng xây dựng	23.952.992.736	25.614.556.745
Trả trước tiền giải phóng mặt bằng		-
Cộng	**45.983.775.165**	**50.069.662.864**

6. Các khoản phải thu khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi dự thu trái phiếu	61.379.028	61.379.028
Cổ tức, lợi nhuận phải thu		-
Lãi dự thu tiền gửi có kỳ hạn	462.609.434	22.436.944
Lãi cho Tổng Công ty Sông Đà vay vốn	3.600.000.000	-
BHXH, BHYT, KPCĐ, BHTN, thuế TNCN	151.252.786	40.371.947
Phải thu khác	9.799.191.679	2.254.520.752
Cộng	**14.074.432.927**	**2.378.708.671**

7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán	(6.667.162.194)	(8.875.075.817)
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn dưới 1 năm	*(5.661.009.194)*	*(6.123.462.194)*
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm	*(11.512.000)*	*(4.512.000)*
- Dự phòng cho các khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm		*(1.752.460.623)*
- 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	**(6.667.162.194)**	**(8.875.075.817)**

8. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Nguyên liệu, vật liệu tồn kho	335.231.745	
Hàng hóa tồn kho	329.164.292	
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	120.416.054.305	76.959.051.384
Tổng cộng	**121.080.450.342**	**76.959.051.384**

9. 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	747.046.982	1.796.325.729	1.546.814.004	996.558.707
Chi phí chờ kết chuyển	71.292.012	52.140.319.168	52.178.271.146	33.340.034
Chi phí bảo hiểm	-			
Tiền thuê văn phòng	-			
Cộng	**818.338.994**	**53.936.644.897**	**53.725.085.150**	**1.029.898.741**

10. Tài sản ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tạm ứng	30.713.117.326	15.137.266.029
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn		-
Cộng	**30.713.117.326**	**15.137.266.029**

11. 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	14.356.918.214	1.043.218.481	14.711.487.034	3.658.329.063	210.854.234	33.980.807.026
Tăng do mua sắm mới	5.617.274.688	242.220.273	2.852.009.090	661.727.593	-	9.373.231.644
Tăng do XDCB hoàn thành	-	-	-		-	
Tăng do góp vốn công ty con	284.395.178	-	235.038.500	55.925.452	-	575.359.130
Điều chuyển nội bộ	-	53.374.144	3.068.402.416		-	3.121.776.560
Giảm do nhượng bán	-	212.586.794	3.563.306.026		-	3.775.892.820
Số cuối kỳ	**20.258.588.080**	**1.126.226.104**	**17.303.631.014**	**4.375.982.108**	**210.854.234**	**43.275.281.540**
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	1.401.679.808	588.137.962	5.177.081.174	2.287.089.597	126.553.423	9.580.541.964
Khấu hao trong kỳ	823.254.036	98.820.728	2.162.692.770	883.050.655	31.623.185	3.999.441.374
Tăng do góp vốn công ty con	208.556.476		235.038.500	55.925.452		499.520.428
Điều chuyển nội bộ	-	133.435.380	494.903.610			628.338.990
Giảm do nhượng bán	-	25.777.270				25.777.270
Số cuối kỳ	**2.433.490.320**	**527.746.040**	**7.079.908.834**	**3.226.065.704**	**158.176.608**	**13.425.387.506**
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	12.955.238.406	455.080.519	9.534.405.860	1.371.239.466	84.300.811	24.400.265.062
Số cuối kỳ	**17.825.097.760**	**598.480.064**	**10.223.722.180**	**1.149.916.404**	**52.677.626**	**29.849.894.034**

12. 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 kỳ	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**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	2.708.333.346	29.648.771.334
Tăng do trích khấu hao	-	-	500.000.004	500.000.004
Giảm trong kỳ	-	-	-	-
Số cuối kỳ	**26.887.257.988**	**53.180.000**	**3.208.333.350**	**30.148.771.338**
Giá trị còn lại				
Số đầu năm	-	-	2.291.666.654	2.291.666.654
Số cuối kỳ	**-**	**-**	**1.791.666.650**	**1.791.666.650**

13. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Dự án KĐT mới Nam An Khánh	1.245.031.696.548	1.316.361.340.130
Dự án KĐT mới Nam An Khánh mở rộng	7.394.879.330	5.022.543.575
Dự án KĐT Mỹ Đình - Mễ Trì	203.185.434.780	136.622.374.992
Dự án Khách sạn Sông Đà - Hạ Long	36.467.182.556	33.792.998.248
Dự án Khu du lịch sinh thái Đảo Ngọc Vừng	7.559.223.876	4.887.315.676
Dự án KĐT Trần Hưng Đạo - Hòa Bình	78.794.865.763	71.327.535.750
Dự án Khu dân cư Long Tân - Đồng Nai	79.304.139.732	64.140.967.534
Dự án Văn La - Văn Khê - Hà Đông	421.763.028.666	47.300.165.391
Các dự án khác	18.173.370.453	2.841.101.234
Dự án khu đô thị mới Hòa Hải - Đà Nẵng	1.010.203.392.516	
Cộng	**3.107.877.214.220**	**1.682.296.342.530**

14. 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	4.314.497.098	172.579.884	4.141.917.214
Tăng do xây dựng cơ bản hoàn thành	-	-	
Khấu hao trong kỳ	-	172.579.884	172.579.884
Số cuối kỳ	**4.314.497.098**	**345.159.768**	**3.969.337.330**

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

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty CP VLXD và đầu tư SUDICO	13.800.000.000	-
Cty CP ĐTPT ĐT và KCN Sông Đà - Miền Trung	44.200.000.000	6.184.061.323
Công ty cổ phần xây dựng SUDICO	10.000.000.000	
Công ty Cổ phần Chứng khoán Sao Việt	75.000.000.000	44.163.838.218
Công ty Cổ phần Tư vấn Sudico	3.130.906.433	3.371.574.173
Công ty Cổ phần Dịch vụ Sudico		4.511.293.137
Công ty CP Quản lý quỹ đầu tư tài chính Dầu khí	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty Cổ phần Sông Đà 19	11.633.396.299	7.490.145.730
Công ty CP gạch nhẹ Phúc Sơn	6.000.000.000	
Công ty CP Sudico Miền Nam (2)	2.600.000.000	
Công ty CP Sudico Miền Trung (1)	1.670.000.000	
Công ty CP BĐS và TM Thăng Long	100.000.000.000	
Cộng	**288.034.302.732**	**85.720.912.581**

(1) - Công ty CP Sudico Miền Trung được thành lập theo Quyết định số 73A/QĐ-CT-HĐQT ngày 22/7/2010 của Hội đồng quản trị. Theo quyết định số 106/QĐ-CT-HĐQT ngày 31/8/2010 của Hội đồng quản trị về việc thay đổi tỷ lệ góp vốn, Công ty Sudico tham gia góp vốn với tư cách là cổ đông sáng lập và chiếm tỷ lệ sở hữu là 99,9% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sudico Miền Trung (vốn điều lệ 100 tỷ đồng). Đến thời điểm 31/12/2010, Công ty SUDICO chưa góp đủ tiền theo Quyết định.

(2) - Công ty Sudico Miền Nam được thành lập theo Quyết định số 73/QĐ-CT-HĐQT ngày 22/7/2010 của Hội đồng quản trị. Theo quyết định số 107/QĐ-CT-HĐQT ngày 31/8/2010 của Hội đồng quản trị về việc thay đổi tỷ lệ góp vốn, Công ty Sudico tham gia góp vốn với tư cách là cổ đông sáng lập và chiếm tỷ lệ sở hữu là 99,9% vốn điều lệ của Công ty cổ phần Sudico Miền Nam. Đến thời điểm 31/12/2010 Công ty SUDICO chưa góp đủ tiền theo Quyết định.

16. Đầu tư dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Góp vốn cổ phần	***250.672.170.000***	***202.339.000.000***
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	67.070.600.000	67.070.600.000
Công ty CP PT hiệp hội Công thương TP Hà Nội	834.970.000	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	19.640.000.000	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	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	42.933.600.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinare-Invest	10.000.000.000	3.000.000.000

Công ty CP ĐTPT nhà và khu thể thao giải trí (HUD CARIBE)	7.200.000.000	3.600.000.000
Quỹ đầu tư năng động VFA	20.300.000.000	
Công ty CP ĐT và PT Vân Phong	23.493.000.000	
Công ty cổ phần Vật liệu xây dựng và Đầu tư phát triển Sudico		1.000.000.000
Đầu tư dự án	***194.740.000.000***	
Liên danh Cantus Cam Ranh R. &Spa	24.990.000.000	
Liên danh SPM - SUDICO (*)	168.150.000.000	
Công ty CP Sudico An Khánh góp vốn đầu tư dự án Văn La - Văn Khê	1.600.000.000	
Đầu tư trái phiếu	***10.310.000.000***	***10.310.000.000***
Trái phiếu chuyển đổi - Công ty Tài chính Cổ phần Sông Đà	10.000.000.000	10.000.000.000
Trái phiếu Chính Phủ	300.000.000	300.000.000
Công trái	10.000.000	10.000.000
Cộng	**455.722.170.000**	**212.649.000.000**

(*) Hợp đồng hợp tác đầu tư số 22/2010/HĐHTĐT ký ngày 14/1/2010 giữa Công ty SUDICO và Công ty Cổ phần SPM về việc tham gia góp vốn thành lập Liên danh để đầu tư, xây dựng, quản lý, kinh doanh khai thác dự án Khu dân cư Trường Lưu - Phường Long Trường - Quận 9 - Thành phố Hồ Chí Minh (với tỷ lệ 59,6% Tổng vốn đầu tư dự án và phân chia lợi ích theo tỷ lệ góp vốn đầu tư).

17. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Sông Đà Việt Đức	(2.176.088.687)	(2.176.088.687)
Công ty chứng khoán Sao Việt	(48.300.000.000)	-
Cty CP ĐTPT ĐT và KCN Sông Đà - Miền Trung	(2.565.938.677)	-
Công ty Cổ phần Xi măng Hạ Long	(4.674.627.642)	(4.674.627.642)
Công ty CP ĐTPT nhà và khu thể thao giải trí (HUD CARIBE)	(610.203.977)	(610.203.977)
Cty CP ĐT và XD cấp thoát nước (WASECO)	(19.773.600.000)	
Quỹ đầu tư năng động Việt Nam (VAF)	(1.700.000.000)	
Cộng	**(79.800.458.983)**	**(7.460.920.306)**

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	222.943.980	330.761.860	293.036.142	260.669.698
Tiền bảo hiểm	1.981.876			1.981.876
Tiền thuê văn phòng	170.399.998			170.399.998
Chi phí cải tạo nội thất	-	569.474.546		569.474.546
Chi phí QLDN	-	5.043.621.860	4.971.609.860	72.012.000
Cộng	**395.325.854**	**5.943.858.266**	**5.264.646.002**	**1.074.538.118**

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	1.895.465.138
Phát sinh trong năm	-
Hoàn nhập trong năm	1.895.465.138
Số cuối năm	**0**

20. Vay và nợ ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công ty Cổ phần tài chính Sông Đà	350.000.000.000	-
TCT Tài chính CP DK VN - CN Nam Định	100.000.000.000	
Ngân hàng SHB - CN Thăng Long	200.000.000.000	
NH TMCP Hàng Hải - CN Đống Đa	500.000.000.000	
Cộng	**1.150.000.000.000**	**-**

21. Phải trả cho người bán

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả về chuyển nhượng dự án An Khánh		-
Phải trả các nhà thầu xây dựng	57.852.203.251	37.418.824.388
Phải trả các nhà cung cấp khác	21.190.717.062	18.615.631.054
Cộng	**79.042.920.313**	**56.034.455.442**

22. Người mua trả tiền trước

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền chuyển nhượng đất	39.395.960.000	274.763.308.264
Tiền mua nhà	3.814.187.668	6.013.776.018
Tiền cung cấp dịch vụ và khác	8.894.451.696	591.756.505
Cộng	**52.104.599.364**	**281.368.840.787**

23. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	Số cuối năm
Thuế GTGT	51.837.590.814	103.848.090.968	132.382.280.331	23.303.401.451
Thuế TNDN	187.351.577.803	159.045.991.905	242.792.121.219	103.605.448.489
Tiền sử dụng đất		386.852.824.318	368.852.824.318	
Thuế TNCN + khác	1.708.393.237	6.570.489.232	7.936.220.409	342.662.060
Cộng	**240.897.561.854**	**638.317.396.423**	**751.963.446.277**	**127.251.512.000**

Thuế giá trị gia tăng

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

Thuế nhà đất

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

Thuế Thu nhập cá nhân

Công ty kê khai và nộp thuế thu nhập cá nhân định kỳ hàng tháng theo quy định vào ngân sách nhà nước.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

24. Chi phí phải trả

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền lãi vay phải trả	3.436.944.445	-
Lãi trái phiếu phát hành	37.366.666.666	30.729.166.666
Trích trước chi phí xây dựng công trình	4.745.814.093	9.614.436.716
Chi phí phải trả khác	606.630.907	442.185.454
Cộng	**46.156.056.111**	**40.785.788.836**

25. Các khoản phải trả, phải nộp khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Kinh phí công đoàn	1.181.697.148	582.338.971
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm thất nghiệp	209.142.137	94.661.773
Đền bù giải phóng mặt bằng	2.994.974.257	2.281.382.113
Các quỹ từ thiện	440.929.266	1.416.629.270
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	50.039.640.000	16.800.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	40.738.000	40.738.000
Tổng công ty Tài chính CP dầu khí	24.000.000.000	-
Phải trả ngân sách thành phố	13.084.244.056	13.084.244.056
Các khoản phải trả, phải nộp khác	45.937.824.477	26.501.888.463
Cộng	**137.929.189.341**	**44.018.682.646**

26. 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	833.707.996	30.111.795.276		3.886.686.954	27.058.816.318
Quỹ phúc lợi	3.731.003.352	11.815.844.076		8.037.481.700	7.509.365.728
Quỹ khen thưởng người quản lý		16.820.259.000			16.820.259.000
Cộng	**4.564.711.348**	**58.747.898.352**		**11.924.168.654**	**51.388.441.046**

Trích các Quỹ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 20 tháng 4 năm 2010.

27. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải trả dài hạn khác	173.583.436	-
Tổng cộng	**173.583.436**	-

28. Trái phiếu phát hành

	Số cuối năm	Số đầu năm
Trái phiếu	500.000.000.000	500.000.000.000
Trái phiếu không chuyển đổi (*)	*500.000.000.000*	*500.000.000.000*
Cộng	**500.000.000.000**	**500.000.000.000**

(*) 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.

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 kỳ
Trái phiếu phát hành	500.000.000.000			500.000.000.000
Cộng	**500.000.000.000**			**500.000.000.000**

29. Quỹ trợ cấp mất việc làm

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ trợ cấp mất việc làm	69.313.025	151.370.567
Tổng cộng	**69.313.025**	**151.370.567**

30. Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Cty TNHH XNK Bình Minh - Đặt cọc sử dụng nước sinh hoạt	60.000.000	270.000.000
Tổng cộng	**60.000.000**	**270.000.000**

31. Doanh thu chưa thực hiện

Nội dung	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuê văn phòng HH3 dự án MĐ - MT	**139.218.327.271**	**53.375.872.725**
- Công ty CP BĐS Tràng An	*13.314.490.909*	*6.132.672.727*
- Công ty CP TM DV và BĐS Gia Bảo	*13.323.490.909*	*6.132.672.727*
- Công ty TNHH Minh Phúc	*13.323.490.909*	*6.132.672.727*
- Công ty Apave Việt Nam và Đông Nam Á	*13.323.490.909*	*6.132.672.727*
- Cty CP ĐTKD và PT hạ tầng KCN Phúc Hà	*13.323.490.909*	*6.132.672.727*
- Công ty TNHH PT CN Năng Lượng - EID	*34.679.836.363*	*11.356.254.545*
- Công ty CP ĐT TM dịch vụ Viễn Tín	*25.765.163.636*	*11.356.254.545*
- Tổng công ty ĐTPT đô thị và KCN Việt Nam	*6.112.800.000*	
- Công ty CP chứng khoán Sao Việt	*6.052.072.727*	
Hoạt động kinh doanh dịch vụ	11.000.000	
Tổng cộng	**139.229.327.271**	**53.375.872.725**

32. Vốn đầu tư của chủ sở hữu

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Vốn đầu tư của Tổng Công ty Sông Đà	363.007.500.000	290.406.000.000
Vốn đầu tư của các cổ đông khác	636.992.500.000	509.594.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	218.799.446.787	218.308.742.787
Cổ phiếu quỹ (*)	(61.161.904.650)	
Cộng	**1.157.637.542.137**	**1.018.308.742.787**

(*) Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị và KCN Sông Đà thực hiện việc mua cổ phiếu quỹ theo Quyết định số 112/QĐ - CT - HĐQT ngày 13/9/2010 của Hội đồng quản trị Công ty.

Cổ tức

Tạm ứng cổ tức năm trước	39.735.000.000
Tạm ứng cổ tức năm nay	
Cộng	**39.735.000.000**

Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	100.000.000	100.000.000
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	100.000.000	80.000.000
- *Cổ phiếu phổ thông*	*100.000.000*	*80.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	958.060	-
- *Cổ phiếu phổ thông*	*958.060*	-
- *Cổ phiếu ưu đãi*		
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	99.041.940	80.000.000

	Số cuối năm	Số đầu năm
- *Cổ phiếu phổ thông*	99.041.940	*80.000.000*
- *Cổ phiếu ưu đãi*		-

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

33. Quỹ đầu tư phát triển

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ đầu tư phát triển	472.092.787.832	21.265.702.704
Tổng cộng	**472.092.787.832**	**21.264.702.704**

34. Quỹ dự phòng tài chính

	Số cuối năm	Số đầu năm
Quỹ dự phòng tài chính	70.725.341.669	34.929.429.993
Tổng cộng	**70.725.341.669**	**34.929.429.993**

35. Lợi nhuận chưa phân phối

	Số cuối năm	Số đầu năm
Lợi nhuận chưa phân phối	493.246.617.077	690.014.399.624
Tổng cộng	**493.246.617.077**	**690.014.399.624**

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

	Năm trước	Năm nay
Tổng doanh thu		
Hoạt động chuyển quyền SDĐ và kd nhà	1.100.913.189.654	992.489.426.922
Hoạt động kinh doanh dịch vụ và khác	13.970.446.735	40.519.992.079
Các khoản giảm trừ doanh thu:		
Giảm giá hàng bán		*(10.221.405)*
Doanh thu thuần	**1.114.883.636.389**	**1.032.999.197.596**

2. Giá vốn hàng bán

	Năm trước	Năm nay
Hoạt động chuyển quyền SDĐ và kd nhà	392.991.626.302	335.673.930.319
Hoạt động kinh doanh dịch vụ và khác	12.470.544.667	27.088.527.785
Cộng	**405.462.170.969**	**362.762.458.104**

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm trước	Năm nay
Lãi tiền cho vay		
Lãi tiền gửi ngân hàng và uỷ thác vốn	18.112.347.271	41.548.360.615
Lãi đầu tư trái phiếu		1.003.750.000
Lãi cổ tức	9.197.519.611	4.235.551.993
Lãi chuyển nhượng cổ phần	5.293.319.011	3.752.000.000
Lãi thanh lý công ty liên kết	183.143.286.660	
Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện		
Cộng	**215.746.472.553**	**50.539.662.608**

4. Chi phí tài chính

	Năm trước	Năm nay
Lãi tiền vay	5.350.474.998	1.855.555.555
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính	-1.387.007.003	26.884.139.247
Chi phí tài chính khác	2.410.000.000	
Chi phí phát hành trái phiếu	2.954.545.454	
Chi phí đầu tư tài chính	245.918.100	
Phí giao dịch chứng khoán	629.289.082	18.224.000
Cộng	**10.203.220.631**	**28.757.918.802**

5. Chi phí bán hàng

	Năm trước	Năm nay
Chi phí nhân viên	182.213.514	1.816.731.947
Chi phí dịch vụ mua ngoài	554.860.003	1.592.872.212
Chi phí bằng tiền khác		
Cộng	**737.073.517**	**3.409.604.159**

6. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm trước	Năm nay
Chi phí nhân viên quản lý	20.695.480.194	18.814.805.656
Chi phí vật liệu quản lý	918.877.432	1.367.126.273
Chi phí đồ dùng văn phòng	743.929.194	308.024.179
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.605.799.415	2.109.196.612
Thuế, phí, lệ phí	27.995.313	19.712.694
Dự phòng nợ phải thu quá hạn	-1.376.579.063	
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.444.158.680	6.664.385.168
Chi phí bằng tiền khác	11.347.461.892	19.815.319.773
Cộng	**37.407.123.057**	**49.098.570.355**

7. Thu nhập khác

	Năm trước	Năm nay
Thu nhập khác	1.736.254.569	167.294.502
Cộng	**1.736.254.569**	**167.294.502**

8. Chi phí khác

	Năm trước	Năm nay
Giá trị còn lại tài sản cố định thanh lý	2.280.207.993	
Chi phí thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	33.636.364	
Khoản nộp NSNN 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	
Chi phí khác	659.634.368	250.417.862
Cộng	**20.421.616.678**	**250.417.862**

VII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch với các bên liên quan

Giao dịch với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan	**Mối quan hệ**
Tập đoàn Sông Đà	Cổ đông chính
CT CP ĐTPT ĐT và KCN Sông Đà - Miền Trung	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Tư vấn 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
Công ty CP VLXD và ĐTPT Sudico	Công ty liên kết
Công ty cổ phần xây dựng SUDICO	Công ty liên kết
Công ty cổ phần gạch nhẹ Phúc Sơn	Công ty liên kết
Công ty CP BĐX và TM Thăng Long	Công ty liên kết

2. Thông tin so sánh

Thông tin so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính hợp nhất Quý IV năm trước đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn (A&C) tại Hà Nội. Sau đó điều chỉnh các nội dung cần thiết theo nguyên tắc đã trình bày tại thuyết minh số IV.1.

Lập, ngày 26 tháng 1 năm 2011

Người lập biểu	Kế toán trưởng	Tổng Giám đốc
Nguyễn Minh Huế	*Vũ Kim Long*	*Vi Việt Dũng*

S.Đ.K.K.D: 0103002731-C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ VÀ KHU CÔNG NGHIỆP SÔNG ĐÀ
H. TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI