



**Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị  
Nam Hà Nội**

Các báo cáo tài chính

ngày 31 tháng 12 năm 2012

# Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

## MỤC LỤC

	<i>Trang</i>
Thông tin chung	1 - 2
Báo cáo của Ban Giám đốc	3
Báo cáo kiểm toán độc lập	4
Bảng cân đối kế toán	5 - 6
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	7
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	8 - 9
Thuyết minh báo cáo tài chính	10 - 37

# Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

## THÔNG TIN CHUNG

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi gần nhất, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 16, được cấp ngày 17 tháng 1 năm 2013.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động xây dựng chuyên dụng; xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt trang thiết bị và hoàn thiện công trình xây dựng, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, giải trí; xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf; dịch vụ đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, tư vấn về bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn giá đất); đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Chi nhánh") có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Chi nhánh này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0102671977-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 12 năm 2011. Hoạt động chính của Chi nhánh bao gồm hoạt động của các bệnh viện, bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh, bán buôn máy móc, thiết bị y tế, bán buôn, bán lẻ dụng cụ y tế và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thành viên Hội đồng Quản trị trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch
Bà Mai Hương Nội	Thành viên
Bà Nguyễn Mai Hoa	Thành viên

### BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban kiểm soát trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Bà Lê Thị Kim Thanh	Trưởng ban
Bà Đoàn Thị Bích Ngọc	Thành viên
Bà Bùi Thị Hà	Thành viên

### BAN GIÁM ĐỐC

Thành viên Ban Giám đốc trong năm và vào ngày lập báo cáo này như sau:

Ông Nguyễn Việt Quang	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29 tháng 05 năm 2012
Bà Phí Thị Thục Nga	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 12 năm 2011
Ông Phạm Thiếu Hoa	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11 tháng 11 năm 2011
Bà Mai Thu Thủy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 10 tháng 11 năm 2011
Bà Lê Minh Ngọc	Giám đốc chi nhánh	Miễn nhiệm ngày 3 tháng 5 năm 2012
Bà Lê Thúy Anh	Giám đốc vận hành	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 4 năm 2012
Bà Tan Poh Lan	Giám đốc điều hành	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2012
Ông Đỗ Tất Cường	Giám đốc chuyên môn	
Ông Phùng Nam Lâm	Phó giám đốc chuyên môn	

# Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

THÔNG TIN CHUNG (tiếp theo)

## **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và vào ngày lập báo cáo này là Ông Nguyễn Việt Quang.

## **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam là công ty kiểm toán của Công ty.

# Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

## BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính cho từng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính này, Ban Giám đốc cần phải:

- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với những chuẩn mực này đã được trình bày và giải thích trong các báo cáo tài chính; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục trừ trường hợp cho rằng Công ty sẽ không thể tiếp tục hoạt động.

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ chính xác hợp lý, tại bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng các sổ sách kế toán tuân thủ với hệ thống kế toán đã được đăng ký. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và do đó phải thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và những vi phạm khác.

Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

### CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60871645/15504828

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") được trình bày từ trang 5 đến trang 37 bao gồm bảng cân đối kế toán vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, và các thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

### *Cơ sở ý kiến kiểm toán*

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính có còn các sai sót trọng yếu hay không. Việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng về số liệu và các thuyết minh trên các báo cáo tài chính. Việc kiểm toán cũng bao gồm việc đánh giá các nguyên tắc kế toán đã được áp dụng và các ước tính quan trọng của Ban Giám đốc Công ty cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

### *Ý kiến kiểm toán*

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ Kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan.



*Ernst & Young Vietnam Ltd.*

Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



Bùi Anh Tuấn  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: N.1067/KTV



Lê Đức Trường  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ kiểm toán viên số: 0816/KTV

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

TS/ NH Y HỮU / OI AN NÚ / TP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>9.055.078.029.137</b>	<b>4.505.107.752.856</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>4</b>	<b>293.748.721.605</b>	<b>9.951.190.999</b>
111	1. Tiền		8.707.376.605	5.271.585.703
112	2. Các khoản tương đương tiền		285.041.345.000	4.679.605.296
<b>120</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>5</b>	<b>1.249.053.000.000</b>	<b>655.590.750.000</b>
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		1.249.053.000.000	655.590.750.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>1.217.979.666.111</b>	<b>1.315.502.871.529</b>
131	1. Phải thu khách hàng		35.662.626.656	-
132	2. Trả trước cho người bán	6	1.161.173.376.164	1.288.786.204.861
135	3. Các khoản phải thu khác	7	21.143.663.291	26.716.666.668
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>		<b>6.202.793.148.708</b>	<b>2.503.145.465.278</b>
141	1. Hàng tồn kho	8	6.202.793.148.708	2.503.145.465.278
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>91.503.492.713</b>	<b>20.917.475.050</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		55.300.005	27.233.174
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		91.149.670.708	17.751.864.509
154	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		-	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		298.522.000	3.138.377.367
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>2.962.827.054.632</b>	<b>2.414.510.776.316</b>
<b>220</b>	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>2.671.059.014.153</b>	<b>2.207.528.376.434</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	1.650.682.670.904	1.703.192.226.402
222	Nguyên giá		1.770.334.786.443	1.703.518.294.375
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(119.652.115.539)	(326.067.973)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	3.957.366.342	4.129.053.338
228	Nguyên giá		4.978.335.000	4.147.895.000
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(1.020.968.658)	(18.841.662)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	1.016.418.976.907	500.207.096.694
<b>250</b>	<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>		<b>3.600.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
258	1. Đầu tư dài hạn khác	13	3.600.000.000	3.000.000.000
<b>260</b>	<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>288.168.040.479</b>	<b>203.982.399.882</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	14	284.371.066.837	202.620.488.840
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	27.3	3.796.973.642	1.361.911.042
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>12.017.905.083.769</b>	<b>6.919.618.529.172</b>

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)  
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>300</b>	<b>A. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>9.912.809.145.211</b>	<b>4.896.479.028.861</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>6.635.319.275.084</b>	<b>4.896.370.614.700</b>
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	15	118.038.639.545	557.701.836.844
312	2. Phải trả người bán		149.083.114.133	143.325.613.398
313	3. Người mua trả tiền trước	16	5.591.104.920.418	2.491.500.063.914
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		5.585.027.167.905	2.491.500.063.914
	- Thanh toán theo các hợp đồng khác		6.077.752.513	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	30.629.545.825	19.662.201.065
315	5. Phải trả người lao động		12.547.040.252	6.329.381.165
316	6. Chi phí phải trả	18	186.718.370.999	755.046.348.176
	- Chi phí lãi vay trích trước		125.094.659.792	19.190.547.025
	- Chi phí xây dựng trích trước theo tỷ lệ hoàn thành		60.164.370.691	728.668.118.921
	- Phải trả khác		1.459.340.516	7.187.682.230
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	19	547.197.643.912	922.805.170.138
	- Tiền ứng vốn từ khách hàng mua căn hộ		524.468.021.013	921.177.159.251
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		22.729.622.899	1.628.010.887
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>3.277.489.870.127</b>	<b>108.414.161</b>
333	1. Phải trả dài hạn khác		15.870.851.533	108.414.161
334	2. Vay dài hạn	20	3.261.619.018.594	-
<b>400</b>	<b>B. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>2.105.095.938.558</b>	<b>2.023.139.500.311</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>21</b>	<b>2.105.095.938.558</b>	<b>2.023.139.500.311</b>
411	1. Vốn điều lệ đã góp		2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
420	2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		105.095.938.558	23.139.500.311
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>12.017.905.083.769</b>	<b>6.919.618.529.172</b>

*Trần Thanh Tâm*

*Lê Thị Hải Yến*



Trần Thanh Tâm  
Người lập

Lê Thị Hải Yến  
Kế toán trưởng

Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	154.277.948.627	-
10	2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	22.1	154.277.948.627	-
11	3. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	23	(247.657.441.553)	-
20	4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(93.379.492.926)	-
21	5. Doanh thu hoạt động tài chính	22.2	332.181.172.653	62.929.011.225
22	6. Chi phí tài chính	24	(13.407.923.220)	(165.287.457)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(10.148.502.048)	-
24	7. Chi phí bán hàng		(31.453.478.594)	(6.051.897.724)
25	8. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(107.973.399.476)	(29.049.835.321)
30	9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		85.966.878.437	27.661.990.723
31	10. Thu nhập khác	25	26.214.855.001	20.223.115.914
32	11. Chi phí khác	25	(10.593.095.088)	(19.675.131.087)
40	12. Lợi nhuận khác	25	15.621.759.913	547.984.827
50	13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		101.588.638.350	28.209.975.550
51	14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	27.2	(22.067.262.703)	(11.100.313.109)
52	15. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	27.3	2.435.062.600	1.361.911.042
60	16. Lợi nhuận sau thuế TNDN		81.956.438.247	18.471.573.483
70	17. Lãi trên mỗi cổ phiếu	29		
	Lãi cơ bản		410	98
	Lãi suy giảm		410	98

*Trần Thanh Tâm*

Trần Thanh Tâm  
Người lập

*Lê Thị Hải Yến*

Lê Thị Hải Yến  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
<b>01</b>	<b>Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>101.588.638.350</b>	<b>28.209.975.550</b>
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao và khấu trừ	9,10	120.328.174.562	297.323.309
04	Lỗi do chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	24	2.400.000.000	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	22.2	(246.307.875.000)	-
06	Lãi vay	24	10.148.502.048	-
07	Thu nhập lãi cho vay và lãi tiền gửi	22.2	(85.873.297.653)	(62.929.011.225)
<b>08</b>	<b>Lỗ từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>(97.715.857.693)</b>	<b>(34.421.712.366)</b>
09	Tăng các khoản phải thu		(7.319.312.424)	(12.172.513.564)
10	Tăng hàng tồn kho		(3.480.955.032.453)	(1.721.703.981.545)
11	Tăng các khoản phải trả		2.296.208.443.658	3.035.256.676.974
12	Tăng chi phí trả trước		(30.560.280.821)	(152.761.616.422)
13	Chi phí lãi vay đã trả		(210.919.482.215)	(47.960.118.830)
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	27.2	(52.288.933.848)	(50.776.247.734)
15	Tiền thu/(chi) khác cho hoạt động kinh doanh		2.839.855.367	(2.854.963.206)
<b>20</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần (sử dụng vào)/từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>(1.580.710.600.429)</b>	<b>1.012.605.523.307</b>
	<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(651.525.751.740)	(1.394.621.193.730)
23	Tiền cho vay		(2.342.459.007.570)	(380.000.000.000)
24	Tiền thu từ cho vay		1.073.406.007.570	280.000.000.000
25	Tiền chi đầu tư vào công ty khác		(600.000.000)	-
26	Tiền thu do thanh lý các khoản đầu tư vào cổ phiếu của các đơn vị khác		601.898.625.000	-
27	Tiền thu lãi cho vay		72.818.701.199	36.177.900.113
<b>30</b>	<b>Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.246.461.425.541)</b>	<b>(1.458.443.293.617)</b>

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (tiếp theo)  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: VNĐ

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước (trình bày lại)
	<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
31	Tiền góp vốn của các cổ đông		-	113.794.595.946
33	Tiền thu từ đi vay		5.233.769.595.029	1.142.916.490.898
34	Trả nợ vay		(2.122.800.038.453)	(879.414.654.054)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		<b>3.110.969.556.576</b>	<b>377.296.432.790</b>
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		<b>283.797.530.606</b>	<b>(68.541.337.520)</b>
60	Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm		<b>9.951.190.999</b>	<b>78.492.528.519</b>
70	Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm	4	<b>293.748.721.605</b>	<b>9.951.190.999</b>

*Trần Thanh Tâm*

Trần Thanh Tâm  
Người lập

*Lê Thị Hải Yến*

Lê Thị Hải Yến  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập theo Luật Doanh Nghiệp của Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741, do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 6 tháng 3 năm 2008 và được cấp lại Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0102671977 vào ngày 5 tháng 8 năm 2010. Công ty cũng được cấp một số giấy phép sửa đổi sau đó và lần sửa đổi gần nhất, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 16, được cấp ngày 17 tháng 1 năm 2013.

Hoạt động chính của Công ty là xây dựng nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, hoạt động xây dựng chuyên dụng; xây dựng cụm cảng hàng không, cảng biển, đường cao tốc, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt trang thiết bị và hoàn thiện công trình xây dựng, kinh doanh dịch vụ khách sạn, nhà hàng, dịch vụ vui chơi, giải trí; xây dựng, kinh doanh sân golf và các dịch vụ liên quan đến sân golf; dịch vụ đấu giá, quảng cáo, quản lý bất động sản, tư vấn về bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn giá đất); đầu tư kinh doanh chứng khoán và các ngành nghề khác theo các Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính đặt tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Địa điểm kinh doanh của Công ty đặt tại số 7 đường Bằng Lăng 1, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Công ty có một chi nhánh là Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec ("Chi nhánh") có địa chỉ tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Chi nhánh này được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh số 0102671977-001 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 7 tháng 12 năm 2011. Hoạt động chính của Chi nhánh bao gồm hoạt động của các bệnh viện, bán lẻ mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên doanh, bán buôn máy móc, thiết bị y tế, bán buôn, bán lẻ dụng cụ y tế và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động chi nhánh.

Số lượng nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là: 1.006 (ngày 31 tháng 12 năm 2011: 519).

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng**

Các báo cáo tài chính của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VNĐ") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam do Bộ Tài chính ban hành theo:

- ▶ Quyết định số 149/2001/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2001 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 1);
- ▶ Quyết định số 165/2002/QĐ-BTC ngày 31 tháng 12 năm 2002 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 2);
- ▶ Quyết định số 234/2003/QĐ-BTC ngày 30 tháng 12 năm 2003 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 3);
- ▶ Quyết định số 12/2005/QĐ-BTC ngày 15 tháng 2 năm 2005 về việc ban hành sáu Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 4); và
- ▶ Quyết định số 100/2005/QĐ-BTC ngày 28 tháng 12 năm 2005 về việc ban hành bốn Chuẩn mực Kế toán Việt Nam (Đợt 5).

Theo đó, bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ và thuyết minh báo cáo tài chính được trình bày kèm theo và việc sử dụng các báo cáo này không dành cho các đối tượng không được cung cấp các thông tin về các thủ tục và nguyên tắc và thông lệ kế toán tại Việt Nam và hơn nữa không được chủ định trình bày tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận rộng rãi ở các nước và lãnh thổ khác ngoài Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)**

**2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng (tiếp theo)**

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán, Công ty cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán, bao gồm "Người mua trả tiền trước" (Mã số 313), "Chi phí phải trả" (Mã số 316) và "Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác" (Mã số 319). Mục tiêu của việc trình bày thêm các số liệu chi tiết trên bảng cân đối kế toán là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính. Tập đoàn Vingroup – Công ty CP (tên trước đây là Công ty Cổ phần Vincom), công ty mẹ của Công ty, đã gửi Công văn số 40/2012/CV-Vincom JSC-KT ngày 24 tháng 2 năm 2012 đến Bộ Tài chính để xin ý kiến về việc sửa đổi, bổ sung này và đã được chấp thuận bởi Bộ Tài chính theo Công văn số 5966/BTC-CĐKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính.

**2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng**

Hình thức sổ kế toán áp dụng được đăng ký của Công ty là Nhật ký chung.

**2.3 Niên độ kế toán**

Niên độ kế toán của Công ty bắt đầu từ ngày 1 tháng 1 và kết thúc ngày 31 tháng 12.

**2.4 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán**

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng VNĐ.

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

**3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh**

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập các báo cáo tài chính được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến nghiệp vụ sau:

**3.1.1 Ảnh hưởng của chênh lệch tỷ giá hối đoái**

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012, bên cạnh việc tiếp tục áp dụng Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 - Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái ("CMKTVN số 10") như trong các năm trước, Công ty bắt đầu thực hiện Thông tư 179/2012/TT-BTC quy định về ghi nhận, đánh giá, xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái trong doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 24 tháng 10 năm 2012 ("Thông tư 179").

Theo Thông tư 179, tại thời điểm cuối năm, các khoản tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ được quy đổi ra VNĐ theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản. Trong năm 2011, Công ty sử dụng tỷ giá bình quân liên ngân hàng tại ngày báo cáo để thực hiện việc quy đổi này.

Thông tư 179 được áp dụng từ năm 2012 trên cơ sở phi hồi tố. Việc thay đổi này không có ảnh hưởng lớn đến các báo cáo tài chính của Công ty tại ngày và cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 do giá trị các khoản mục tài sản và công nợ tiền tệ có gốc ngoại tệ của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012 là không đáng kể.

**3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn gốc không quá ba tháng, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)

#### 3.3 Hàng tồn kho

##### *Bất động sản để bán*

Bất động sản được mua hoặc được xây dựng để bán trong quá trình hoạt động bình thường của Công ty, không phải để cho thuê hoặc chờ tăng giá, được ghi nhận là hàng tồn kho theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá thành của hàng tồn kho bao gồm:

- ▶ Chi phí tiền sử dụng đất và tiền thuê đất;
- ▶ Chi phí xây dựng trả cho nhà thầu;
- ▶ Chi phí lãi vay, chi phí tư vấn, thiết kế, chi phí san lấp, đền bù giải phóng mặt bằng, phí tư vấn, thuế chuyển nhượng đất, chi phí quản lý xây dựng chung, và các chi phí liên quan khác.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong điều kiện kinh doanh bình thường, dựa trên giá thị trường vào ngày báo cáo và chiết tính giá trị thời gian của dòng tiền, nếu đáng kể, và trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Giá vốn của bất động sản đã bán được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh dựa trên các chi phí trực tiếp tạo thành bất động sản đó và chi phí chung được phân bổ trên cơ sở diện tích tương ứng của bất động sản đó.

##### *Hàng tồn kho của bệnh viện*

Hàng tồn kho của bệnh viện được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá thành để đưa mỗi sản phẩm đến vị trí và điều kiện hiện tại và 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 trong điều kiện kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí bán hàng ước tính.

Phương pháp kê khai thường xuyên được áp dụng để hạch toán hàng tồn kho của bệnh viện với giá trị được xác định dựa trên chi phí mua theo phương pháp nhập trước xuất trước.

##### *Dự phòng giảm giá hàng tồn kho*

Dự phòng cho hàng tồn kho được trích lập cho phần giá trị dự kiến bị tổn thất do các khoản suy giảm trong giá trị (do giảm giá, hư hỏng, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với nguyên vật liệu, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của Công ty dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

#### 3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính theo giá trị ghi sổ các khoản phải thu từ khách hàng và phải thu khác cùng với dự phòng được lập cho các khoản phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi thể hiện phần giá trị của các khoản phải thu mà Công ty dự kiến không có khả năng thu hồi tại ngày kết thúc niên độ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.5 Tài sản cố định hữu hình**

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản sẵn sàng vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí mua sắm, nâng cấp và đổi mới tài sản cố định được vốn hóa và chi phí bảo trì, sửa chữa được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.6 Tài sản cố định vô hình**

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm giá mua và những chi phí có liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào hoạt động như dự kiến.

Các chi phí nâng cấp và đổi mới tài sản cố định vô hình được ghi tăng nguyên giá của tài sản và các chi phí khác được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và bất kỳ các khoản lãi lỗ nào phát sinh do thanh lý tài sản đều được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh.

**3.7 Khấu hao và khấu trừ**

Khấu hao và khấu trừ tài sản cố định hữu hình và tài sản cố định vô hình được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các tài sản như sau:

Nhà xưởng và vật kiến trúc	8 - 50 năm
Máy móc, thiết bị	9 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	2 - 9 năm

**3.8 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay của doanh nghiệp.

Chi phí đi vay được hạch toán như chi phí phát sinh trong năm ngoại trừ các khoản được vốn hóa được mô tả trong đoạn tiếp theo.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua sắm, xây dựng hoặc hình thành một tài sản cụ thể cần có một thời gian đủ dài để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc để bán được vốn hóa vào nguyên giá của tài sản đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.9 Chi phí trả trước**

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí trả trước ngắn hạn hoặc chi phí trả trước dài hạn trên bảng cân đối kế toán và được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước của chi phí tương ứng với các lợi ích kinh tế được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm chi phí thuê đất dài hạn trả trước, chi phí hoa hồng bán hàng và các chi phí khác phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

**3.10 Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác**

Đầu tư chứng khoán và các khoản đầu tư khác được ghi nhận theo giá mua thực tế. Dự phòng được lập cho việc giảm giá trị của các khoản đầu tư có thể chuyển nhượng được trên thị trường vào ngày kết thúc kỳ kế toán tương ứng với chênh lệch giữa giá gốc của cổ phiếu với giá trị thị trường tại ngày đó theo hướng dẫn của Thông tư 228/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính ban hành ngày 7 tháng 12 năm 2009. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí tài chính của doanh nghiệp trong năm.

**3.11 Các khoản phải trả và chi phí trích trước**

Các khoản phải trả và chi phí trích trước được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa. Các khoản phải trả nhà thầu xây dựng cho dự án bất động sản được ghi nhận theo biên bản nghiệm thu khối lượng giữa hai bên, không phụ thuộc vào việc Công ty đã nhận được hóa đơn của nhà cung cấp hay chưa.

**3.12 Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ**

Công ty áp dụng hướng dẫn theo Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 10 "Ảnh hưởng của việc thay đổi tỷ giá hối đoái" ("CMKTVN số 10") liên quan đến các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và đã áp dụng nhất quán trong năm tài chính trước. Bên cạnh CMKTVN số 10, bắt đầu từ năm 2012, Công ty áp dụng Thông tư 179 đối với các nghiệp vụ ngoại tệ như được trình bày trong Thuyết minh 3.1.1.

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VNĐ) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản tại thời điểm này. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

**3.13 Phân chia lợi nhuận**

Lợi nhuận thuần sau thuế thu nhập doanh nghiệp có thể được chia cho các nhà đầu tư/cổ đông sau khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt, và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo điều lệ của Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

**3.14 Khách hàng ứng trước**

Các khoản tiền khách hàng ứng trước để mua nhà ở, căn hộ trong tương lai mà chưa đủ điều kiện để được ghi nhận là doanh thu trong năm được phản ánh trong tài khoản "Người mua trả tiền trước" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.

Các khoản tiền nhận từ khách hàng theo hợp đồng vay vốn được phản ánh trong tài khoản "Phải trả khác" trong phần nợ phải trả trên bảng cân đối kế toán.



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.15 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định được một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán và hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

*Doanh thu chuyển nhượng bất động sản*

Doanh thu chuyển nhượng bất động sản được ghi nhận khi các rủi ro và lợi ích trọng yếu gắn liền với quyền sở hữu bất động sản được chuyển giao cho người mua.

*Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư*

Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư được ghi nhận trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

*Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi dịch vụ được cung cấp cho khách hàng.

*Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán, chuyển nhượng vốn*

Thu nhập từ hoạt động kinh doanh chứng khoán và chuyển nhượng vốn được xác định là phần chênh lệch giữa giá bán và giá vốn chứng khoán. Thu nhập này được ghi nhận vào ngày phát sinh giao dịch, tức là khi hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện.

*Tiền lãi*

Doanh thu được ghi nhận khi tiền lãi phát sinh trên cơ sở dồn tích (có tính đến lợi tức mà tài sản đem lại) trừ khi khả năng thu hồi tiền lãi không chắc chắn.

*Cổ tức*

Cổ tức được ghi nhận là doanh thu khi quyền lợi được nhận cổ tức của Công ty với tư cách là nhà đầu tư được xác định.

**3.16 Thuế**

*Thuế thu nhập hiện hành*

Tài sản thuế thu nhập và thuế thu nhập phải nộp cho năm hiện hành và các năm trước được xác định bằng số tiền dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế, dựa trên các mức thuế suất và các luật thuế có hiệu lực đến ngày kết thúc niên độ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hiện hành cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.16 Thuế (tiếp theo)**

*Thuế thu nhập hoãn lại*

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm giữa cơ sở tính thuế thu nhập của các tài sản và nợ phải trả và giá trị ghi sổ của chúng cho mục đích lập báo cáo tài chính.

Thuế thu nhập hoãn lại phải trả được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời chịu thuế, ngoại trừ:

- ▶ Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hay nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Các chênh lệch tạm thời chịu thuế gắn liền với các khoản đầu tư vào công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại cần được ghi nhận cho tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ, giá trị được khấu trừ chuyển sang các năm sau của các khoản lỗ tính thuế và các khoản ưu đãi thuế chưa sử dụng, khi chắc chắn trong tương lai sẽ có lợi nhuận tính thuế để sử dụng những chênh lệch tạm thời được khấu trừ, các khoản lỗ tính thuế và các ưu đãi thuế chưa sử dụng này, ngoại trừ:

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán hoặc lợi nhuận tính thuế thu nhập (hoặc lỗ tính thuế) tại thời điểm phát sinh giao dịch;
- ▶ Tất cả các chênh lệch tạm thời được khấu trừ phát sinh từ các khoản đầu tư vào các công ty con, chi nhánh, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi chắc chắn là chênh lệch tạm thời sẽ được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán được và có lợi nhuận chịu thuế để sử dụng được khoản chênh lệch tạm thời đó.

Giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và phải giảm giá trị ghi sổ của tài sản thuế thu nhập hoãn lại đến mức bảo đảm 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. Các tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại chưa ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

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 và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp thuế thu nhập phát sinh liên quan đến một khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu, trong trường hợp này, thuế thu nhập hoãn lại cũng được ghi nhận trực tiếp vào vốn chủ sở hữu.

Doanh nghiệp chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả khi doanh nghiệp có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế đối với cùng một đơn vị chịu thuế và doanh nghiệp dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (tiếp theo)**

**3.17 Công cụ tài chính**

*Công cụ tài chính – Ghi nhận ban đầu và trình bày*

Tài sản tài chính

Theo Thông tư 210, tài sản tài chính được phân loại một cách phù hợp, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản cho vay và phải thu, các khoản đầu tư giữ đến ngày đáo hạn và tài sản tài chính sẵn sàng để bán. Công ty quyết định việc phân loại các tài sản tài chính này tại thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, tài sản tài chính được xác định theo nguyên giá cộng với chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các công cụ tài chính được niêm yết và không được niêm yết.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính theo phạm vi của Thông tư 210, cho mục đích thuyết minh trong các báo cáo tài chính, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

Tất cả nợ phải trả tài chính được ghi nhận ban đầu theo nguyên giá cộng với các chi phí giao dịch trực tiếp liên quan đến việc phát hành.

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác, nợ và vay.

*Giá trị sau ghi nhận lần đầu*

Hiện tại không có hướng dẫn về việc xác định lại giá trị của các công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu. Do đó, giá trị sau ghi nhận ban đầu của các công cụ tài chính đang được phản ánh theo nguyên giá.

*Bù trừ các công cụ tài chính*

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên báo cáo tình hình tài chính nếu, và chỉ nếu, đơn vị có quyền hợp pháp thi hành việc bù trừ các giá trị đã được ghi nhận này và có ý định bù trừ trên cơ sở thuần, hoặc thu được các tài sản và thanh toán nợ phải trả đồng thời.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

*Đơn vị tính: VND*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	805.123.571	174.905.733
Tiền gửi ngân hàng	7.902.253.034	5.096.679.970
Các khoản tương đương tiền	285.041.345.000	4.679.605.296
	<b><u>293.748.721.605</u></b>	<b><u>9.951.190.999</u></b>

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn dưới 1 tháng với lãi suất là 2% - 9%/năm (2011: 14%/năm).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Các khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết	-	355.590.750.000
Các khoản cho vay (Thuyết minh số 28)	528.000.000.000	-
Các khoản tiền gửi ngắn hạn (i)	721.053.000.000	300.000.000.000
<b>Tổng giá trị đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>1.249.053.000.000</b>	<b>655.590.750.000</b>
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn vào cổ phiếu	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>1.249.053.000.000</b>	<b>655.590.750.000</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Cho vay các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>528.000.000.000</i>	<i>-</i>
<i>Các khoản đầu tư ngắn hạn khác</i>	<i>721.053.000.000</i>	<i>655.590.750.000</i>

(i) Các khoản tiền gửi ngắn hạn bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn tại các ngân hàng và tổ chức tài chính với lãi suất từ 9%/năm đến 14%/năm và có thời hạn từ 6 tháng đến 12 tháng (năm 2011: 14%/năm).

**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN**

Đây là số dự ứng trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu thi công và các đơn vị tư vấn tham gia vào Dự án Times City.

**7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Phải thu lãi vay và lãi tiền gửi	19.624.329.975	26.716.666.668
Phải thu khác	1.519.333.316	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>21.143.663.291</b>	<b>26.716.666.668</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>12.582.222.223</i>	<i>-</i>
<i>Phải thu khác</i>	<i>8.561.441.068</i>	<i>26.716.666.668</i>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Căn hộ xây để bán	6.150.625.260.009	2.503.145.465.278
Nguyên vật liệu xây dựng	39.985.241.338	-
Hàng tồn kho của bệnh viện	12.182.647.361	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>6.202.793.148.708</b>	<b>2.503.145.465.278</b>

Chi phí xây dựng căn hộ để bán bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục căn hộ để bán thuộc Dự án Times City và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác. Dự án này tọa lạc trên khu đất tại số 460 Minh Khai, Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội.

Chi phí xây dựng đối với các hạng mục bất động sản khác của Dự án được trình bày tại Thuyết minh số 11.

## Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

### 9. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Khác	Tổng cộng	Đơn vị tính: VNĐ
<b>Nguyên giá:</b>							
Số dư đầu năm	799.522.972.042	888.497.500.992	-	15.497.821.341	-	1.703.518.294.375	
Tăng trong năm	41.772.398.820	56.389.278.349	136.958.392	468.323.726	1.006.043.044	99.773.002.331	
<b>Trong đó:</b>							
Mua mới	-	56.389.278.349	136.958.392	468.323.726	1.006.043.044	58.000.603.511	
Xây dựng, lắp đặt mới	41.772.398.820	-	-	-	-	41.772.398.820	
Giảm trong năm	(6.440.266.211)	(22.050.505.017)	-	(4.373.197.174)	(92.541.861)	(32.956.510.263)	
Trong đó							
Phân loại sang hàng tồn kho	(3.768.885.555)	(4.450.236.886)	-	-	-	(8.219.122.441)	
Phân loại sang chi phí trả trước	(390.386.073)	(17.600.268.131)	-	(4.373.197.174)	-	(22.363.851.378)	
Giảm khác	(2.280.994.583)	-	-	-	(92.541.861)	(2.373.536.444)	
Phân loại lại	90.806.498.913	(115.464.000.860)	3.540.249.579	21.267.117.151	(149.864.783)	-	
Số dư cuối năm	925.661.603.564	807.372.273.464	3.677.207.971	32.860.065.044	763.636.400	1.770.334.786.443	
<b>Giá trị hao mòn:</b>							
Số dư đầu năm	-	236.676.595	-	89.391.378	-	326.067.973	
Tăng trong năm	23.413.778.240	88.713.055.493	519.067.263	6.610.534.468	69.612.102	119.326.047.566	
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-	
Số dư cuối năm	23.413.778.240	88.949.732.088	519.067.263	6.699.925.846	69.612.102	119.652.115.539	
<b>Giá trị còn lại:</b>							
Số dư đầu năm	799.522.972.042	888.260.824.397	-	15.408.429.963	-	1.703.192.226.402	
Số dư cuối năm	902.247.825.324	718.422.541.376	3.158.140.708	26.160.139.198	694.024.298	1.650.682.670.904	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH**

*Đơn vị tính : VNĐ*  
*Phần mềm máy tính*

<b>Nguyên giá:</b>	
Số dư đầu năm	4.147.895.000
Tăng trong năm	830.440.000
Trong đó:	
<i>Mua mới</i>	830.440.000
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>4.978.335.000</u>
<b>Giá trị hao mòn:</b>	
Số dư đầu năm	18.841.662
Tăng trong năm	1.002.126.996
Giảm trong năm	-
Số dư cuối năm	<u>1.020.968.658</u>
<b>Giá trị còn lại:</b>	
Số dư đầu năm	<u>4.129.053.338</u>
Số dư cuối năm	<u>3.957.366.342</u>

**11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG**

*Đơn vị tính: VNĐ*

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí cho Dự án Times City	<u>1.016.418.976.907</u>	<u>500.207.096.694</u>
	<b><u>1.016.418.976.907</u></b>	<b><u>500.207.096.694</u></b>

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến việc xây dựng hạng mục trung tâm thương mại, trường học và các hạng mục khác thuộc Dự án Times City và các chi phí chung được phân bổ khác như chi phí đền bù và giải phóng mặt bằng, chi phí đi vay được vốn hóa, chi phí quy hoạch và thiết kế, chi phí quản lý xây dựng và các chi phí liên quan khác. Dự án này tọa lạc trên khu đất tại số 458 Minh Khai, Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, ngõ 13 Lĩnh Nam, Mai Động, Hoàng Mai, Hà Nội.

**12. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA**

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 317.121.097.447 đồng Việt Nam (2011: 55.447.908.770 đồng Việt Nam). Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho Dự án Times City. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 15,58%/năm (2011: 18,23%/năm). Tỷ lệ vốn hóa này được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay trong năm của Công ty.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**13. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư dài hạn khác	3.600.000.000	3.000.000.000
<b>Tổng đầu tư dài hạn</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>
Dự phòng đầu tư dài hạn	-	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>3.600.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>

Chi tiết các khoản đầu tư dài hạn khác như sau:

		<i>Đơn vị tính: đồng Việt Nam</i>	
		<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3	(i)	3.000.000.000	3.000.000.000
Công ty TNHH Vincom Retail	(ii)	600.000.000	-
<b>Tổng đầu tư dài hạn khác</b>		<b>3.600.000.000</b>	<b>3.000.000.000</b>

(i) Đây là khoản góp vốn vào Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3 với tỷ lệ sở hữu là 10%. Công ty Cổ phần Đầu tư 8/3 là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103041358, do Sở Kế hoạch Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 3 tháng 11 năm 2009 với vốn điều lệ là 30 tỷ đồng Việt Nam. Hoạt động chính của công ty này là buôn bán máy móc, thiết bị dệt may.

(ii) Công ty TNHH Vincom Retail (Công ty "Vincom Retail"), một công ty trong cùng Tập đoàn, được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105850244 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 11 tháng 4 năm 2012 với mức vốn điều lệ đăng ký là 6 tỷ đồng Việt Nam, trong đó Công ty nắm giữ 10% vốn điều lệ.

**14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát hành trái phiếu	27.777.777.780	-
Chi phí hoa hồng liên quan tới việc bán căn hộ	129.665.400.180	144.182.197.228
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm kê khai phát sinh từ các khoản nhận tiền thanh toán theo tiến độ hợp đồng của khách hàng	101.048.365.286	49.830.001.278
Công cụ dụng cụ bệnh viện	14.568.167.279	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	11.311.356.312	8.608.290.334
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>284.371.066.837</b>	<b>202.620.488.840</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Vay ngắn hạn từ bên liên quan	-	545.900.000.000
Các khoản vay khác (i)	13.833.884.896	11.801.836.844
Nợ dài hạn đến hạn phải trả (Thuyết minh số 20)	104.204.754.649	-
	<b><u>118.038.639.545</u></b>	<b><u>557.701.836.844</u></b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Nợ ngắn hạn</i>	118.038.639.545	11.801.836.844
<i>Nợ ngắn hạn từ các bên liên quan</i>	-	545.900.000.000

(i) Các khoản vay khác là các khoản vay không cần tài sản đảm bảo, chịu lãi suất 2%/năm và có thời hạn 18 tháng.

**16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	5.585.027.167.905	2.491.500.063.914
Ứng trước từ khách hàng của bệnh viện Vinmec	6.077.752.513	-
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>5.591.104.920.418</u></b>	<b><u>2.491.500.063.914</u></b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Người mua trả tiền trước</i>	5.588.197.929.058	2.490.635.925.674
<i>Các bên liên quan trả tiền trước</i> (Thuyết minh số 28)	2.906.991.360	864.138.240

(i) Đây là số dư các khoản thanh toán tiền nhà theo tiến độ hợp đồng mua căn hộ tại Dự án Times City đối với các khách hàng đã ký hợp đồng mua bán với Công ty.

**17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Thuế thu nhập cá nhân	1.710.139.494	829.072.162
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 27.2)	28.917.124.032	10.135.156.484
Thuế khác	2.282.299	1.173.510.111
Các khoản phải nộp khác	-	7.524.462.308
	<b><u>30.629.545.825</u></b>	<b><u>19.662.201.065</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Trích trước lãi vay phải trả	125.094.659.792	19.190.547.025
Trích trước chi phí xây dựng dự án Times City	60.164.370.691	30.808.543.743
Trích trước chi phí xây dựng dự án Bệnh viện Vinmec	-	697.859.575.178
Trích trước chi phí hoa hồng phải trả	-	6.903.937.230
Chi phí phải trả khác	1.459.340.516	283.745.000
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>186.718.370.999</b>	<b>755.046.348.176</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Trích trước chi phí phải trả</i>	<i>186.718.370.999</i>	<i>736.015.331.509</i>
<i>Trích trước chi phí phải trả cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>19.031.016.667</i>

**19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền thu từ các hợp đồng vay vốn của khách hàng mua căn hộ tại Dự án Times City	129.378.821.013	921.177.159.251
Đặt cọc mua căn hộ (i)	395.089.200.000	-
Các khoản phải trả lại cho khách hàng không tiếp tục hợp đồng mua bán căn hộ	18.548.297.011	-
Doanh thu nhận trước phải thực hiện trong vòng 12 tháng tới	3.221.188.070	-
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế phải nộp	266.402.438	316.295.920
Các khoản phải trả khác	693.735.380	1.311.714.967
	<b>547.197.643.912</b>	<b>922.805.170.138</b>
<i>Trong đó</i>		
<i>Các khoản phải trả khác</i>	<i>540.405.645.412</i>	<i>919.699.405.451</i>
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 28)</i>	<i>6.791.998.500</i>	<i>3.105.764.687</i>

(i) Đây là khoản đặt cọc từ một khách hàng doanh nghiệp theo Thỏa thuận đặt cọc ký với Công ty ngày 25 tháng 5 năm 2012 để đặt mua các căn hộ thuộc Dự án Times City.

**20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	841.023.773.243	-
<i>Trong đó: vay dài hạn đến hạn trả (Thuyết minh số 15)</i>	<i>(104.204.754.649)</i>	<i>-</i>
Vay từ VIAC No.1 Company Limited	524.800.000.000	-
Trái phiếu doanh nghiệp	2.000.000.000.000	-
	<b>3.261.619.018.594</b>	<b>-</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**20. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)**

**20.1 Vay dài hạn**

<i>Bên cho vay</i>	<i>Số cuối năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất</i>	<i>Hình thức đảm bảo</i>
	<i>VNĐ</i>			
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Quang Trung	841.023.773.243	18 tháng 1 năm 2019	Lãi suất huy động tiết kiệm bằng đồng Việt Nam kỳ hạn 12 tháng (trả lãi sau) áp dụng với khách hàng cá nhân + 4,5%	Quyền sử dụng đất, công trình trên đất, bất động sản, trang thiết bị y tế của Bệnh viện Đa khoa Quốc tế Vinmec tại số 458, phố Minh Khai, phường Vĩnh Tuy, Hai Bà Trưng, Hà Nội và 11.475.000 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi một cổ đông lớn của Tập đoàn
<i>Trong đó nợ dài hạn đến hạn trả</i>	<u>(104.204.754.649)</u>			
<b>TỔNG CỘNG</b>	<u><b>736.819.018.594</b></u>			

**20.2 Khoản vay chuyển đổi với VIAC No. 1 Company Limited (“VIAC No. 1”)**

Đây là một khoản vay chuyển đổi có giá trị 25 triệu đô la Mỹ, thời hạn 4 năm, đáo hạn vào ngày 30 tháng 6 năm 2016 và có lãi suất cố định 6%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng 11.602.500 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP được sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một bên liên quan của Công ty.

Theo hợp đồng vay chuyển đổi này, nếu một số điều kiện ràng buộc được đáp ứng, VIAC No. 1 có quyền chuyển đổi, hoặc có nghĩa vụ phải chuyển đổi, khoản vay thành cổ phần của một công ty sẽ được thành lập trên cơ sở là Bệnh viện Quốc tế Vinmec.

**20.3 Trái phiếu doanh nghiệp**

Trái phiếu doanh nghiệp có giá trị ghi sổ là 2.000 tỷ đồng Việt Nam bao gồm 2.000 trái phiếu (trong đó có 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 28 tháng 8 năm 2012 có kỳ hạn 4,5 năm và 1.000 trái phiếu được phát hành vào ngày 18 tháng 10 năm 2012 có kỳ hạn 3,5 năm) với lãi suất thả nổi, được xác định bằng lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm bằng đồng Việt Nam trả lãi sau cao nhất của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (+) chi phí huy động vốn khác (+) 6% một năm. Lãi suất áp dụng trong năm 2012 là 16,5%/năm và 18%/năm.

Trái phiếu doanh nghiệp này được đảm bảo bằng một phần công trình (bao gồm công trình nâng cấp) của dự án Times City tại thời điểm hiện tại hoặc trong tương lai.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**21.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu**

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn điều lệ đã góp	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Tổng cộng
<b>Năm trước</b>			
Số dư đầu năm	1.351.170.000.000	4.667.926.828	1.355.837.926.828
- Tăng vốn điều lệ	648.830.000.000	-	648.830.000.000
- Lãi trong năm	-	18.471.573.483	18.471.573.483
Số dư cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>23.139.500.311</u>	<u>2.023.139.500.311</u>
<b>Năm nay</b>			
Số dư đầu năm	2.000.000.000.000	23.139.500.311	2.023.139.500.311
- Tăng trong năm	-	-	-
- Lãi trong năm	-	81.956.438.247	81.956.438.247
Số dư cuối năm	<u>2.000.000.000.000</u>	<u>105.095.938.558</u>	<u>2.105.095.938.558</u>

**21.2 Vốn điều lệ đã góp**

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số tiền theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn điều lệ đã góp	2.000.000.000.000	2.000.000.000.000
Vốn điều lệ chưa góp	-	-

**22. DOANH THU**

**22.1 DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

Đơn vị tính: VNĐ

	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng doanh thu</b>	<b>154.277.948.627</b>	-
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện	144.136.006.791	-
Doanh thu quầy thuốc	5.899.508.872	-
Doanh thu khác	4.242.432.964	-
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Doanh thu thuần</b>	<b>154.277.948.627</b>	-
<i>Trong đó</i>		
Doanh thu cung cấp dịch vụ bệnh viện	144.136.006.791	-
Doanh thu quầy thuốc	5.899.508.872	-
Doanh thu khác	4.242.432.964	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**22. DOANH THU (tiếp theo)**

**22.2. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lãi tiền gửi và cho vay	85.873.297.653	62.929.011.225
Lãi từ hoạt động đầu tư	246.307.875.000	-
	<b><u>332.181.172.653</u></b>	<b><u>62.929.011.225</u></b>

**23. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	112.314.939.035	-
Chi phí khấu hao và khấu trừ	81.101.958.989	-
Giá vốn thuốc, hóa chất và vật tư tiêu hao bệnh viện	31.278.029.054	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.571.800.240	-
Giá vốn khác	18.390.714.235	-
	<b><u>247.657.441.553</u></b>	<b><u>-</u></b>

**24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí lãi vay	10.148.502.048	-
Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	2.400.000.000	-
Chi phí tài chính khác	859.421.172	165.287.457
	<b><u>13.407.923.220</u></b>	<b><u>165.287.457</u></b>

**25. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
<b>Thu nhập khác</b>		
Thu nhập khác liên quan đến việc thực hiện hợp đồng	17.882.256.721	12.092.523.367
Thanh lý tài sản	655.454.546	8.130.365.454
Thu nhập khác	7.677.143.744	227.093
	<b><u>26.214.855.001</u></b>	<b><u>20.223.115.914</u></b>
<b>Chi phí khác</b>		
Chi phí khác liên quan đến việc thực hiện hợp đồng	9.835.543.317	-
Thanh lý tài sản	655.454.546	11.822.727.273
Chi phí khác	102.097.225	7.852.403.814
	<b><u>10.593.095.088</u></b>	<b><u>19.675.131.087</u></b>
	<b><u>15.621.759.913</u></b>	<b><u>547.984.827</u></b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**26. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí nhân công	140.225.662.830	24.961.833.785
Chi phí khấu hao tài sản cố định	120.328.174.562	283.214.777
Chi phí dịch vụ mua ngoài	46.038.914.246	7.855.937.462
Chi phí nguyên vật liệu	31.278.029.054	
Chi phí khác (bao gồm chi phí lãi vay)	62.621.462.151	2.166.034.478
	<b><u>400.492.242.843</u></b>	<b><u>35.267.020.502</u></b>

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế. Riêng đối với chi nhánh của công ty là Bệnh viện đa khoa quốc tế Vinmec, thuế suất thuế TNDN áp dụng là 10%.

Các báo cáo thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Các báo cáo tài chính có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

**27.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế TNDN năm nay	22.067.262.703	11.100.313.109
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	(2.435.062.600)	(1.361.911.042)
Chi phí thuế TNDN trích thừa năm trước	-	-
	<b><u>19.632.200.103</u></b>	<b><u>9.738.402.067</u></b>

**27.2 Thuế TNDN hiện hành**

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của kỳ hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản mục thu nhập chịu thuế hay chi phí được khấu trừ cho mục đích tính thuế trong các kỳ khác và cũng không bao gồm các khoản mục không phải chịu thuế hay không được khấu trừ cho mục đích tính thuế. Thuế TNDN hiện hành phải trả của Công ty được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)**

**27.2 Thuế TNDN hiện hành (tiếp theo)**

Dưới đây là đối chiếu lợi nhuận thuần trước thuế và thu nhập chịu thuế.

Đơn vị tính: VND

	Năm nay	Năm trước
<b>Lợi nhuận thuần trước thuế</b>	<b>101.588.638.350</b>	<b>28.209.975.550</b>
<b>Các điều chỉnh (giảm)/tăng lợi nhuận theo kế toán</b>	<b>(13.319.587.537)</b>	<b>16.191.276.887</b>
Chi phí không có chứng từ hợp lý, hợp lệ	1.365.643.740	780.218.250
Chi phí bán hàng phục vụ dự án Times City	9.992.520.659	6.051.897.724
Chi phí đóng góp từ thiện	-	1.501.000.000
Chi phí lãi vay ứng với phần vốn góp chưa góp đủ	156.207.031	-
Thu nhập từ cổ tức	(17.309.500.000)	-
Lỗi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	3.341	5.757.099
Thu nhập không chịu thuế khác	(7.524.462.308)	-
Chi phí không hợp lý hợp lệ khác	-	7.852.403.814
<b>Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế</b>	<b>88.269.050.813</b>	<b>44.401.252.437</b>
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
<b>Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này</b>	<b>88.269.050.813</b>	<b>44.401.252.437</b>
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập chịu thuế ước tính từ hoạt động kinh doanh chịu thuế suất 25%</i>	<i>317.211.357.245</i>	<i>66.247.991.480</i>
<i>Lỗ ước tính từ các hoạt động của bệnh viện chịu thuế suất 10%</i>	<i>(228.942.306.432)</i>	<i>(21.846.739.043)</i>
<b>Chi phí thuế TNDN ước tính kỳ này</b>	<b>22.067.262.703</b>	<b>11.100.313.109</b>
Thuế TNDN phải trả đầu năm	10.135.156.484	(18.910.169)
Tạm ghi nhận thuế TNDN cho khoản thanh toán trước tiền mua căn hộ của khách hàng	51.218.364.008	49.830.001.278
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	(2.214.725.315)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(52.288.933.848)	(50.776.247.734)
<b>Thuế TNDN phải trả cuối năm</b>	<b>28.917.124.032</b>	<b>10.135.156.484</b>

**27.3 Thuế thu nhập hoãn lại**

Công ty đã ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biến động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

Đơn vị tính: VND

	Bảng cân đối kế toán		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Số cuối năm	Số đầu năm
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>				
Chi phí quảng cáo dự án Times City	3.796.973.642	1.261.202.117	2.435.062.600	1.261.202.117
Chi phí quảng cáo bệnh viện Vinmec	-	100.708.925	-	100.708.925
	<b>3.796.973.642</b>	<b>1.361.911.042</b>	<b>2.435.062.600</b>	<b>1.361.911.042</b>
<b>Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh</b>			<b>2.435.062.600</b>	<b>1.361.911.042</b>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Những giao dịch trọng yếu của Công ty với các bên liên quan trong năm bao gồm:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i> <i>Số tiền</i>
Công ty TNHH Một thành viên Vinpearl (Công ty Cổ phần Vinpearl)	Cùng Tập đoàn	Chi phí dịch vụ khách sạn phải trả	(1.202.798.000)
		Chi phí dịch vụ khách sạn đã trả	1.202.798.000
		Nhận đặt cọc trung tâm thương mại	(3.529.102.500)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Cùng Tập đoàn	Phải thu từ bán thẻ gift voucher	4.383.600.000
		Bán thẻ gift voucher đã thu	(4.383.600.000)
		Cho vay	928.906.007.570
		Nhận lại khoản cho vay	(667.906.007.570)
		Lãi vay phải thu	11.626.837.311
		Lãi vay đã thu	(1.748.170.644)
		Vay	(751.008.038.453)
		Trả gốc vay	751.008.038.453
		Lãi vay phải trả	(7.121.486.233)
		Lãi vay đã trả	7.121.486.233
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Cho vay	190.000.000.000
		Nhận lại khoản cho vay	(190.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	788.333.333
		Lãi vay đã thu	(788.333.333)
		Vay	(1.609.000.000.000)
		Trả gốc vay	2.154.900.000.000
		Lãi vay phải trả	(47.611.658.634)
		Lãi vay đã trả	66.642.675.301
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại PFV	Cùng Tập đoàn	Cho vay	267.000.000.000
		Lãi phải thu	2.703.555.556
Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	Cùng Tập đoàn	Mua thẻ gift voucher	(10.164.000.000)
		Thanh toán mua thẻ gift voucher	10.164.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Đô thị Sài Đồng	Cùng Tập đoàn	Cho vay	330.000.000.000
		Nhận lại khoản cho vay	(330.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	4.708.000.000
		Lãi vay đã thu	(4.708.000.000)
		Vay	(70.000.000.000)
		Trả gốc vay	70.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(255.444.444)
Lãi vay đã trả	255.444.444		
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Cùng Tập đoàn	Nhận tiền đặt cọc thuê trung tâm thương mại	(3.262.896.000)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

*Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan*

Trong năm 2012, Công ty đã nhận các khoản vay từ công ty mẹ và các công ty trong cùng Tập đoàn với mức lãi suất từ 11%/năm đến 20%/năm đồng thời cung cấp cho các công ty này các khoản vay với lãi suất từ 12%/năm đến 18%/năm.

Các hợp đồng mua bán căn hộ thuộc Dự án Times City được ký kết với các bên liên quan trên cơ sở thỏa thuận theo hợp đồng.

Trong năm, Công ty không trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu từ các bên liên quan (ngày 31 tháng 12 năm 2011: không). Việc đánh giá này được thực hiện hàng năm thông qua việc xem xét khả năng tài chính và thị trường hoạt động của các bên liên quan.

Vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản phải thu và phải trả với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Nội dung nghiệp vụ</i>	<i>Giá trị VNĐ</i>
<b>Người mua trả tiền trước (Thuyết minh số 16)</b>			
Các thành viên quản lý chủ chốt		Nhận tiền thanh toán mua căn hộ theo tiến độ	2.906.991.360
			<b><u>2.906.991.360</u></b>
<b>Phải trả khác (Thuyết minh số 19)</b>			
Công ty TNHH một thành viên Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê trung tâm thương mại	3.529.102.500
Công ty TNHH một thành viên Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê trung tâm thương mại	3.262.896.000
			<b><u>6.791.998.500</u></b>

Chi tiết các khoản cho vay và lãi suất với các bên liên quan như sau:

<i>Bên liên quan</i>	<i>Mối quan hệ</i>	<i>Số dư cho vay VNĐ</i>	<i>Lãi suất %/năm</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Tài sản đảm bảo</i>	<i>Lãi vay phải thu VNĐ</i>
<b>Đầu tư tài chính ngắn hạn (Thuyết minh số 5 và Thuyết minh số 7)</b>						
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại PFV		267.000.000.000	14	4 tháng 3 năm 2013	Không có	2.703.555.556
Công ty CP Đầu tư và Phát triển địa ốc Thành phố Hoàng Gia		<u>261.000.000.000</u>	12	5 tháng 2 năm 2013	Không có	<u>9.878.666.667</u>
		<b><u>528.000.000.000</u></b>				<b><u>12.582.222.223</u></b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**28. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (tiếp theo)**

*Các giao dịch với các bên liên quan khác*

*Thu nhập của các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc*

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lương và thưởng	12.141.059.201	534.936.000
	<b>12.141.059.201</b>	<b>534.936.000</b>

**29. LÃI CƠ BẢN TRÊN MỖI CỔ PHIẾU**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

Lãi suy giảm trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế (sau khi đã điều chỉnh cho cổ tức của cổ phiếu ưu đãi có quyền chuyển đổi) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm và số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông sẽ được phát hành trong trường hợp tất cả các cổ phiếu phổ thông tiềm năng có tác động suy giảm đều được chuyển thành cổ phiếu phổ thông.

Công ty sử dụng các thông tin sau để tính lãi cơ bản và lãi suy giảm trên cổ phiếu:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Lợi nhuận sau thuế	81.956.438.247	18.471.573.483
Điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	-	-
<b>Lợi nhuận sau thuế sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>81.956.438.247</b>	<b>18.471.573.483</b>
Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	200.000.000	189.135.622
<i>Ảnh hưởng suy giảm</i>	-	-
<b>Số cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm</b>	<b>200.000.000</b>	<b>189.135.622</b>

**30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG**

**Các cam kết liên quan đến các hoạt động đầu tư xây dựng**

Công ty đã ký kết một số hợp đồng liên quan đến triển khai Dự án Times City tại số 458 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội và tại số 25, ngõ 13, phố Lĩnh Nam, quận Hoàng Mai, Hà Nội và tổng số tiền cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 ước tính là 6.151 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Times City là 1.436 tỷ đồng Việt Nam.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**30. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG (tiếp theo)**

**Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên đi thuê**

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết hợp đồng thuê đất với thời hạn 50 năm với Ủy ban nhân dân Thành phố Hà Nội và số tiền thuê tối thiểu thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đến 1 năm	-	-
Trên 1 đến 5 năm	52.785.537.840	26.392.769.120
Trên 5 năm	<u>554.248.151.920</u>	<u>580.640.920.640</u>
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b><u>607.033.689.760</u></b>	<b><u>607.033.689.760</u></b>

**Các cam kết liên quan đến các hợp đồng thuê hoạt động mà Công ty là bên cho thuê**

Công ty, là bên cho thuê, đã ký kết hợp đồng cho thuê mặt bằng bệnh viện Vinmec và khu trung tâm thương mại của dự án Times City với số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012 VNĐ</i>
Đến 1 năm	2.987.163.856
Trên 1 đến 5 năm	367.565.858.358
Trên 5 năm	<u>342.813.042.016</u>
	<b><u>713.366.064.230</u></b>

**31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH**

Nợ phải trả tài chính của Công ty chủ yếu bao gồm các khoản vay và nợ, các khoản phải trả người bán và các khoản phải trả khác. Mục đích chính của những khoản nợ phải trả tài chính này là nhằm huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động của Công ty. Công ty có các khoản phải thu khách hàng và các khoản phải thu khác, tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các chứng khoán niêm yết hoặc chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động của Công ty. Công ty không nắm giữ hay phát hành công cụ tài chính phái sinh.

Rủi ro trọng yếu phát sinh từ các công cụ tài chính của Công ty là rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Nghiệp vụ quản lý rủi ro là nghiệp vụ không thể thiếu cho toàn bộ hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc liên tục theo dõi quy trình quản lý rủi ro của Công ty để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Ban Giám đốc xem xét và thống nhất áp dụng các chính sách quản lý cho những rủi ro nói trên như sau:

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro thị trường***

Rủi ro thị trường là rủi ro mà giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của giá thị trường. Giá thị trường có bốn loại rủi ro: rủi ro lãi suất, rủi ro tiền tệ, rủi ro giá hàng hóa và rủi ro về giá khác, chẳng hạn như rủi ro về giá cổ phần. Công cụ tài chính bị ảnh hưởng bởi rủi ro thị trường bao gồm các khoản vay và nợ, và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như được trình bày dưới đây liên quan đến tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

Các phân tích độ nhạy này đã được lập trên cơ sở giá trị các khoản nợ thuần, tỷ lệ giữa các khoản nợ có lãi suất cố định và các khoản nợ có lãi suất thả nổi và tỷ lệ tương quan giữa các công cụ tài chính có gốc ngoại tệ là không thay đổi.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Việc tính toán này dựa trên các tài sản tài chính và công nợ tài chính nắm giữ bởi Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 và ngày 31 tháng 12 năm 2011.

***Rủi ro lãi suất***

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

***Độ nhạy đối với lãi suất***

Độ nhạy của các khoản vay và nợ đối với sự thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện như sau.

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, các biến động trong lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi có ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế của Công ty như sau (tác động đến vốn chủ sở hữu của Công ty là không đáng kể):

	<i>Tăng/giảm điểm cơ bản</i>	<i>Đơn vị tính: VNĐ Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VNĐ</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>		
VNĐ	+400	(2.474.608.378)
VNĐ	-400	2.474.608.378

Mức tăng/giảm điểm cơ bản theo giả định để phân tích độ nhạy cầm lãi suất dựa trên môi trường thị trường có thể quan sát được trong năm báo cáo.

***Rủi ro ngoại tệ***

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý của dòng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính biến động do thay đổi của tỷ giá hối đoái. Công ty chịu rủi ro do sự thay đổi của tỷ giá hối đoái liên quan trực tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty (khi doanh thu và chi phí được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng tiền hạch toán của Công ty).

Công ty không sử dụng bất kỳ công cụ tài chính phái sinh nào để phòng ngừa rủi ro ngoại tệ của mình.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

*Độ nhạy đối với thay đổi tỷ giá ngoại tệ*

Với giả định là các biến số khác không thay đổi, bảng dưới đây thể hiện độ nhạy của lợi nhuận trước thuế của Công ty (do sự thay đổi giá trị hợp lý của tài sản và nợ phải trả) đối với các thay đổi có thể xảy ra ở mức độ hợp lý của tỷ giá đô la Mỹ. Rủi ro do sự thay đổi tỷ giá hối đoái với các loại ngoại tệ khác của Công ty là không đáng kể.

	<i>Đơn vị tính: VND</i>	
	<i>Thay đổi tỷ giá USD/VND</i>	<i>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND</i>
<b>Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>		
	+1%	(5.205.786.779)
	-1%	5.205.786.779

***Rủi ro về giá cổ phiếu***

Các cổ phiếu đã niêm yết do Công ty nắm giữ bị ảnh hưởng bởi các rủi ro thị trường phát sinh từ tính không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá rủi ro về giá cổ phiếu bằng cách thiết lập hạn mức đầu tư. Hội đồng Quản trị của Công ty cũng xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty không nắm giữ cổ phiếu niêm yết tại ngày lập báo cáo tài chính.

***Rủi ro tín dụng***

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng khách hàng không thực hiện các nghĩa vụ của mình, dẫn đến tổn thất về tài chính. Công ty có rủi ro tín dụng từ các hoạt động sản xuất kinh doanh của mình (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và từ hoạt động tài chính của mình, bao gồm tiền gửi ngân hàng và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn.

***Phải thu khách hàng***

Công ty quản lý rủi ro tín dụng khách hàng thông qua các chính sách, thủ tục và quy trình kiểm soát của Công ty có liên quan đến việc quản lý rủi ro tín dụng khách hàng. Đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản, Công ty thường yêu cầu thanh toán theo tiến độ xây dựng dự tính trong hợp đồng trước khi bàn giao bất động sản.

***Tiền gửi ngân hàng và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn***

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi và tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn tại các ngân hàng hoặc các định chế tài chính được nhiều người biết đến ở Việt Nam. Rủi ro tín dụng đối với số các khoản mục này được quản lý bởi bộ phận tài chính kế toán của Công ty theo chính sách của Công ty. Rủi ro tín dụng tối đa của Công ty đối với các khoản mục trong bảng cân đối kế toán tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4 và số 5.

Ban Giám đốc của Công ty đánh giá rằng tất cả các tài sản tài chính đều trong hạn và không bị suy giảm vì các tài sản tài chính này đều liên quan đến các khách hàng có uy tín và có khả năng thanh toán tốt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**31. MỤC ĐÍCH VÀ CHÍNH SÁCH QUẢN LÝ RỦI RO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

***Rủi ro thanh khoản***

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn lệch nhau.

Công ty giám sát rủi ro thanh khoản thông qua việc huy động vốn từ công ty mẹ thông qua các hợp đồng vay, các khoản trái phiếu doanh nghiệp, và từ khách hàng thông qua các khoản thanh toán trước theo tiến độ hợp đồng để đầu tư xây dựng. Ngoài ra, Công ty cũng duy trì một lượng tiền mặt, các khoản tương đương tiền và tiền gửi tiết kiệm ở mức mà Ban Giám đốc cho là đủ để đáp ứng cho các hoạt động của Công ty và để giảm thiểu ảnh hưởng của những biến động về luồng tiền.

Bảng dưới đây tổng hợp thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính của Công ty dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng trên cơ sở đã chiết khấu:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>				
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</b>					
Các khoản vay và nợ	-	118.038.639.545	3.114.255.214.875	147.363.803.719	3.379.657.658.139
Phải trả người bán	149.083.114.133	-	-	-	149.083.114.133
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	186.718.370.998	-	-	186.718.370.998
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18.548.297.011	-	-	-	18.548.297.011
Phải trả dài hạn khác	-	-	325.260.154	15.545.591.380	15.870.851.534
	<b>167.631.411.144</b>	<b>304.757.010.543</b>	<b>3.114.580.475.029</b>	<b>162.909.395.099</b>	<b>3.749.878.291.815</b>
<b>Ngày 31 tháng 12 năm 2011</b>					
Các khoản vay và nợ	-	557.701.836.844	-	-	557.701.836.844
Phải trả người bán	143.325.613.397	-	-	-	143.325.613.397
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	-	755.198.740.581	-	-	755.198.740.581
Phải trả dài hạn khác	-	-	108.414.160	-	108.414.160
	<b>143.325.613.397</b>	<b>1.312.900.577.425</b>	<b>108.414.160</b>	<b>-</b>	<b>1.456.334.604.982</b>

Công ty đánh giá rủi ro thanh khoản tập trung ở việc huy động đủ nguồn lực tài chính để thanh toán cho các nhà thầu tham gia thi công dự án Times City. Việc huy động này dự kiến sẽ được thực hiện qua việc thu tiền theo tiến độ các hợp đồng chuyển nhượng bất động sản đã, và sẽ, ký với khách hàng, cũng như qua việc huy động các khoản vay mới từ các tổ chức tài chính.

***Rủi ro về giá hàng hóa***

Công ty có rủi ro về giá hàng hóa do thực hiện mua một số loại hàng hoá nhất định phục vụ cho việc thi công xây dựng dự án Times City. Công ty quản lý rủi ro về giá hàng hóa thông qua việc theo dõi chặt chẽ các thông tin và tình hình có liên quan của thị trường hàng hóa và thông qua các nhà thầu nhằm quản lý thời điểm mua hàng, kế hoạch sản xuất và mức hàng tồn kho một cách hợp lý. Công ty chưa sử dụng các công cụ phái sinh đảm bảo để phòng ngừa các rủi ro về giá hàng hóa.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**32. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH**

Bảng dưới đây trình bày giá trị ghi sổ và giá trị hợp lý của các công cụ tài chính được trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty.

Đơn vị tính: VNĐ

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý	
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011
<b>Tài sản tài chính</b>				
Cổ phiếu niêm yết	-	355.590.750.000	-	626.289.317.500
Phải thu khách hàng	35.662.626.656	-	35.662.626.656	-
Phải thu khác	21.143.663.291	26.716.666.668	21.143.663.291	26.716.666.668
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	828.000.000.000	-	828.000.000.000	-
Các khoản đầu tư dài hạn	3.600.000.000	3.000.000.000	3.600.000.000	3.000.000.000
Tiền gửi ngân hàng	421.053.000.000	300.000.000.000	421.053.000.000	300.000.000.000
Tiền và các khoản tương đương tiền	293.748.721.606	9.951.190.999	293.748.721.606	9.951.190.999
<b>Tổng cộng</b>	<b>1.603.208.011.553</b>	<b>695.258.607.667</b>	<b>1.603.208.011.553</b>	<b>965.957.175.167</b>
<b>Nợ phải trả tài chính</b>				
Các khoản vay và nợ	3.379.657.658.139	557.701.836.844	3.379.657.658.139	557.701.836.844
Phải trả người bán	149.083.114.133	143.325.613.397	149.083.114.133	143.325.613.397
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	186.718.370.998	755.198.740.581	186.718.370.998	755.198.740.581
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	18.548.297.011	-	18.548.297.011	-
Phải trả dài hạn khác	15.870.851.534	108.414.160	15.870.851.534	108.414.160
<b>Tổng cộng</b>	<b>3.749.878.291.815</b>	<b>1.456.334.604.982</b>	<b>3.749.878.291.815</b>	<b>1.456.334.604.982</b>

Công ty sử dụng phương pháp và giả định sau đây được sử dụng để ước tính giá trị hợp lý cho mục đích trình bày trên báo cáo tài chính:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các chứng khoán, các khoản đầu tư tài chính này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.
- ▶ Các khoản vay ngân hàng và các khoản nợ phải trả tài chính khác mà giá trị hợp lý không thể xác định được một cách chắc chắn do không có thị trường có tính thanh khoản cao cho các khoản vay và các khoản nợ phải trả tài chính khác này được trình bày bằng giá trị ghi sổ.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)  
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

**33. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ƯNG**

Một số dữ liệu tương ứng trên báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 đã được trình bày lại cho phù hợp với hình thức trình bày báo cáo tài chính của năm hiện tại. Chi tiết việc trình bày lại như sau:

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>		
	<i>Số theo báo cáo trước đây</i>	<i>Trình bày lại</i>	<i>Số trình bày lại</i>
(Tăng)/giảm các khoản phải thu	2.479.327.550.350	(2.491.500.063.914)	(12.172.513.564)
Tăng hàng tồn kho	(2.202.776.725.600)	481.072.744.055	(1.721.703.981.545)
Tăng các khoản phải trả	1.024.829.357.115	2.010.427.319.859	3.035.256.676.974

**34. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM**

Không có các sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán có ảnh hưởng trọng yếu hoặc có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến hoạt động của Công ty và kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.



Trần Thanh Tâm  
Người lập



Lê Thị Hải Yến  
Kế toán trưởng



Nguyễn Việt Quang  
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013