

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

MỤC LỤC

	Trang
Thông tin chung	1
Báo cáo của Ban Giám đốc	2
Báo cáo kiểm toán độc lập	3
Bảng cân đối kế toán riêng	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	9 - 10
Thuyết minh báo cáo tài chính riêng	11 - 43



Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

THÔNG TIN CHUNG

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 9 năm 2009. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 9 được cấp ngày 22 tháng 1 năm 2013, Công ty đổi địa điểm kinh doanh về Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên, phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính 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. Địa điểm kinh doanh của Công ty tại Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên, phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Ông Vũ Đức Thế	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Quốc Bình	Phó chủ tịch	
Ông Phạm Thiều Hoa	Thành viên	
Bà Đoàn Thị Kim Oanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Hải Hùng	Thành viên	Từ nhiệm ngày 8 tháng 5 năm 2012
Bà Trần Hoài An	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 1 tháng 10 năm 2012

BAN KIỂM SOÁT

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

Bà Trần Thị Vân Thanh	Trưởng ban
Ông Nguyễn Minh Đức	Thành viên
Bà Trần Thanh Mai	Thành viên

BAN GIÁM ĐỐC

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

Bà Trần Hoài An	Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Quốc Quân	Phó Tổng Giám đốc

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 Bà Trần Hoài An.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") trình bày báo cáo này và các báo cáo tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính riêng cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng của Công ty trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính riêng 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 riêng; và
- ▶ lập các báo cáo tài chính riêng trên cơ sở nguyên tắc hoạt động liên tục từ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ 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.

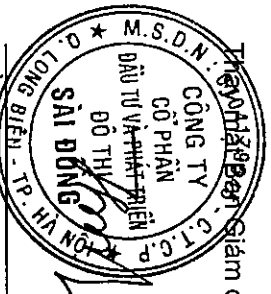
Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ những yêu cầu nêu trên trong việc lập các báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG BÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính riêng kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Các báo cáo tài chính riêng này cần được đọc cùng với báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được thông tin tổng thể đầy đủ về tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày.

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc



Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

Số tham chiếu: 60925119/15970833

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") được trình bày từ trang 4 đến trang 43 bao gồm bảng cân đối kế toán riêng vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng và báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính riêng kèm theo.

Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính riêng này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc của Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính riêng này dựa trên việc 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 riêng 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 riêng. 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 riêng. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán của chúng tôi cung cấp cơ sở hợp lý cho ý kiến kiểm toán.

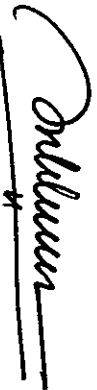
Ý kiến kiểm toán

Theo ý kiến của chúng tôi, các báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính riêng của Công ty vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh riêng và tình hình lưu chuyển tiền tệ riêng 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.

Chúng tôi xin lưu ý đến Thuyết minh số 2.1 của các báo cáo tài chính riêng. Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng có công ty con trong năm 2012 và Công ty cũng đã lập và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 theo các Chuẩn mực Kế toán và Chế độ kế toán Việt Nam. Chúng tôi đã kiểm toán các báo cáo tài chính hợp nhất này và báo cáo kiểm toán của chúng tôi đề ngày 20 tháng 3 năm 2013 đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính hợp nhất đó.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2013



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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG
ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
100	A. TÀI SẢN NGÂN HẠN		5.636.805.905.304	5.456.322.822.936
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	619.340.681.491	670.602.815.271
111	1. Tiền		37.340.681.491	614.602.815.271
112	2. Các khoản tương đương tiền		582.000.000.000	56.000.000.000
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	14.1	876.900.000.000	380.000.000.000
121	1. Đầu tư tài chính ngắn hạn		876.900.000.000	380.000.000.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		-	-
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		1.281.082.558.612	1.140.704.487.527
131	1. Phải thu khách hàng	5	599.698.281.114	838.889.420.743
132	2. Trả trước cho người bán	6	305.214.298.925	280.521.548.472
135	3. Các khoản phải thu khác	7	377.891.789.732	21.293.518.312
139	4. Dự phòng phải thu khó đòi		(1.721.811.159)	-
140	IV. Hàng tồn kho		2.814.645.112.441	3.159.877.346.272
141	1. Hàng tồn kho	8	2.814.645.112.441	3.159.877.346.272
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		44.837.552.760	105.138.173.866
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		1.032.894.705	1.214.788.392
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		42.358.329.661	86.290.924.034
154	3. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước		125.420.923	-
158	4. Tài sản ngắn hạn khác		1.320.907.471	17.632.461.440

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B01-DN

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam				
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		5.900.183.393.170	2.144.416.036.582
220	I. Tài sản cố định		276.025.363.139	385.246.174.721
221	1. Tài sản cố định hữu hình	9	19.723.452.221	19.558.273.506
222	Nguyên giá		24.567.682.738	21.328.544.881
223	Giá trị hao mòn lũy kế		(4.844.230.517)	(1.770.271.375)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	32.210.000	38.727.500
228	Nguyên giá		65.542.500	49.792.500
229	Giá trị hao mòn lũy kế		(33.332.500)	(11.065.000)
230	3. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	11	256.269.700.918	365.649.173.715
240	II. Bất động sản đầu tư	13	891.166.642.181	391.435.000.740
241	1. Nguyên giá		918.862.202.179	392.092.473.801
242	2. Giá trị hao mòn lũy kế		(27.695.559.998)	(657.473.061)
250	III. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14.2	4.617.666.367.299	1.334.999.500.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		120.331.367.299	-
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết		4.496.735.000.000	-
258	3. Đầu tư dài hạn khác		600.000.000	1.334.999.500.000
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	IV. Tài sản dài hạn khác			
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	115.325.020.551	32.735.361.121
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		112.945.522.564	25.001.028.587
268	3. Các tài sản dài hạn khác	29.3	2.379.497.987	2.484.332.534
			-	5.250.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.536.989.298.474	7.600.738.859.518

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B01-DN

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm (trình bày lại)
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		9.549.642.482.970	6.984.111.114.169
310	I. Nợ ngắn hạn		6.027.948.817.643	5.674.068.544.807
311	1. Vay ngắn hạn	16	161.000.000.000	-
312	2. Phải trả người bán		538.332.876.660	337.481.908.414
313	3. Người mua trả tiền trước	17	4.651.313.924.556	1.247.973.627.871
	- Thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản		4.651.293.680.624	1.247.973.627.871
	- Các khoản người mua trả tiền trước khác		20.243.932	-
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	18	128.875.566.938	122.803.211.888
315	5. Phải trả người lao động		41.109.648	4.946.668.831
316	6. Chi phí phải trả	19	492.418.943.407	415.127.226.279
	- Chi phí lãi vay trích trước		115.251.383.442	5.273.997.587
	- Chi phí xây dựng trích trước		370.956.653.852	406.774.630.672
	- Phải trả khác		6.210.906.113	3.078.598.020
319	7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	20	55.966.396.434	3.545.735.901.524
	- Tiền ứng vốn từ nhà đầu tư thứ cấp		-	3.045.499.064.188
	- Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác		55.966.396.434	500.236.837.336
330	II. Nợ dài hạn		3.521.693.665.327	1.310.042.569.362
333	1. Phải trả dài hạn khác	21	21.693.665.327	15.725.427.914
334	2. Vay và nợ dài hạn	22	3.500.000.000.000	1.294.317.141.448
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		1.987.346.815.504	616.627.745.349
410	I. Vốn chủ sở hữu	23	1.987.346.815.504	616.627.745.349
411	1. Vốn cổ phần		1.199.958.000.000	500.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		1.843.750.000	-
414	3. Cổ phiếu quỹ		-	(1.515.000.000)
420	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		785.545.065.504	118.142.745.349
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.536.989.298.474	7.600.738.859.518

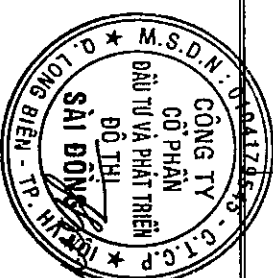
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG (tiếp theo)
ngày 31 tháng 12 năm 2012

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	Số cuối năm	Số đầu năm
1. Ngoài tề các loại - Đô la Mỹ (US\$)	8.213	-







Ngô Thị Lan Anh
Người lập

Nguyễn Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B02-DN

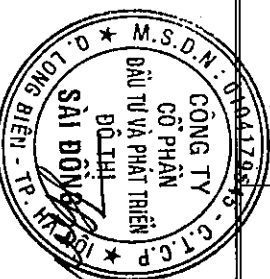
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.501.825.036.128	890.735.529.805
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	24.1	-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	24.1	3.501.825.036.128	890.735.529.805
11	4. Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ	25	(2.319.019.261.041)	(775.863.846.365)
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		1.182.805.775.087	114.871.683.440
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	24.2	145.160.215.635	51.662.045.312
22	7. Chi phí tài chính	26	(287.943.033.612)	(255.709.679)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		282.196.043.825	-
24	8. Chi phí bán hàng		(21.226.164.640)	(17.025.479.444)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(46.099.994.314)	(13.288.767.013)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		972.696.798.156	135.963.772.616
31	11. Thu nhập khác	27	30.051.374.174	10.251.304.166
32	12. Chi phí khác	27	(1.810.305.979)	(19.624.350)
40	13. Lợi nhuận khác		28.241.068.195	10.231.679.816
50	14. Tổng lợi nhuận trước thuế TNDN		1.000.937.866.351	146.195.452.432
51	15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	29.2	(333.430.711.649)	(46.618.074.103)
52	16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	29.3	(104.834.547)	2.484.332.534
60	17. Lợi nhuận sau thuế TNDN		667.402.320.155	102.061.710.863

[Signature]

[Signature]



Ngô Thị Lan Anh
Người lập

Nguyễn Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2012

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B03-DN

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
01	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH		1.000.937.866.351	146.195.452.432
02	Lợi nhuận trước thuế			
03	Điều chỉnh cho các khoản:			
04	Khấu hao và khấu trừ		30.134.313.579	2.425.961.125
05	Dự phòng		1.721.811.159	-
06	Thu nhập lãi cho vay, lãi tiền gửi và cổ tức	24.225	(145.160.215.635) 282.196.043.825	(51.662.045.312) 255.709.679
07	Chi phí lãi vay			
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.169.829.819.279	97.215.077.924
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		218.109.853.987	(958.566.981.773)
10	Giảm/(tăng) hàng tồn kho		642.367.242.412	(1.956.508.625.035)
11	Tăng các khoản phải trả		253.678.660.154	4.889.543.001.394
12	Tăng chi phí trả trước		(24.683.389.257)	(26.165.523.492)
13	Tiền lãi vay đã trả		(497.180.798.948)	-
14	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	28.2	(300.251.699.111)	(12.198.799.995)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		21.561.553.970	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(22.782.461.441)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.483.431.242.486	2.010.535.687.582
21	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
22	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(488.899.012.452)	(476.252.904.393)
23	Tiền cho vay các bên có liên quan và cho vay khác		(2.745.840.000.000)	(809.878.866.915)
24	Tiền thu từ hoạt động cho vay		2.266.412.222.222	459.196.721.371
25	Tiền chi mua cổ phiếu của công ty con		(3.791.084.000.000)	(835.251.000.000)
26	Tiền chi để góp vốn vào công ty con		(3.073.000.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay và cổ tức		131.679.227.502	2.414.593.246
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(4.630.804.562.728)	(1.659.771.456.691)

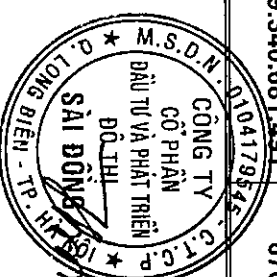
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B03-DN

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
31	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu Mua cổ phiếu quỹ Tiền thu về từ tái phát hành cổ phiếu quỹ Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được Tiền chi trả nợ gốc vay Cổ tức, lợi nhuận tạm ứng cho chủ sở hữu		699.958.000.000	-
32			-	(5.000.000.000)
33			3.358.750.000	3.485.000.000
34			5.292.086.260.785	3.529.031.653.656
36			(2.699.291.824.323)	(3.323.604.923.166)
40			(200.000.000.000)	-
50	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.096.111.186.462	203.911.730.490
60	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(51.262.133.780)	554.675.961.381
70	Tiền và tương đương tiền đầu năm		670.602.815.271	115.926.853.890
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	619.340.681.491	670.602.815.271



Ngô Thị Lan Anh
Người lập

Nguyễn Thanh Tuấn
Kế toán trưởng

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") là một công ty cổ phần được thành lập tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103040736 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp vào ngày 17 tháng 9 năm 2009. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 9 được cấp ngày 22 tháng 1 năm 2013, Công ty đổi địa điểm kinh doanh về Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên, phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động chính của Công ty là kinh doanh bất động sản, xây nhà các loại, xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các ngành nghề khác theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh.

Công ty có trụ sở chính 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. Địa điểm kinh doanh của Công ty tại Trung tâm thương mại Vincom Center Long Biên, phường Phúc Lợi, Quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty có công ty con sau:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Việt Thành – Sài Đồng (Công ty "Việt Thành – Sài Đồng")

Công ty Việt Thành – Sài Đồng là một công ty trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0105748699 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp ngày 23 tháng 12 năm 2011 và theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên số 0105748699 đăng ký thay đổi lần đầu ngày 17 tháng 5 năm 2012 với việc tăng mức vốn điều lệ đăng ký là 100 tỷ đồng Việt Nam lên 185 tỷ đồng Việt Nam. Công ty có trụ sở chính tại số 13, phố Hai Bà Trưng, phường Tràng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm giữ 73,51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

2.1 Mục đích lập các báo cáo tài chính riêng

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng là công ty mẹ có một công ty con như được trình bày tại Thuyết minh số 1 và Thuyết minh số 14.2. Công ty đã lập các báo cáo tài chính riêng này nhằm đáp ứng các yêu cầu về công bố thông tin quy định tại Thông tư 52/2012/TT-BTC – Hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Cùng theo quy định tại Thông tư này, Công ty cần lập các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày. Công ty đã hoàn thành và phát hành các báo cáo tài chính hợp nhất này vào ngày 20 tháng 3 năm 2013.

Người sử dụng các báo cáo tài chính riêng cần đọc các báo cáo tài chính riêng này cùng với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày để có được đầy đủ thông tin về tình hình tài chính hợp nhất, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty và công ty con.

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY CÁC BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

2.2 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

Các báo cáo tài chính riêng của Công ty được trình bày bằng đồng Việt Nam ("VND") phù hợp với Chế độ Kế toán Việt Nam và 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 riêng, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng và thuyết minh báo cáo tài chính riêng 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.

Cho mục đích trình bày trên bảng cân đối kế toán riêng, Công ty cũng đã bổ sung một số số liệu chi tiết cho các khoản mục trên bảng cân đối kế toán riêng, 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 riêng là để nhằm cung cấp các thông tin phù hợp cho người đọc báo cáo tài chính riêng. 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-CDKT ban hành ngày 4 tháng 5 năm 2012 về việc bổ sung chi tiết vào mẫu báo cáo tài chính.

2.3 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.4 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.

2.5 Đơn vị tiền tệ ghi sổ kế toán

Công ty thực hiện việc ghi chép sổ sách kế toán bằng Việt Nam Đồng (VND).

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

3.1 Các 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 riêng được áp dụng nhất quán với với các chính sách đã được áp dụng để lập các báo cáo tài chính riêng 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 các 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 VND/USD 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 riêng 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.

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.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

Hàng tồn kho khác

Hàng tồn kho 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.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho, trong đó giá trị của nguyên vật liệu xây dựng được xác định theo giá vốn thực tế theo phương pháp nhập trước, xuất trước.

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, kém phẩm chất, lỗi thời v.v.) có thể xảy ra đối với vật tư, thành phẩm, hàng hoá tồn kho thuộc quyền sở hữu của doanh nghiệp dựa trên bằng chứng hợp lý về sự suy giảm giá trị tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm. Số tăng hoặc giảm khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho được hạch toán vào giá vốn hàng bán trong năm.

3.4 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được trình bày trên báo cáo tài chính riêng 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 dự kiến bị tổn thất do các khoản không được khách hàng thanh toán phát sinh đối với số dư các khoản phải thu tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

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 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 riêng khi phát sinh. 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 riêng.

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

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.7 *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:

Máy móc, thiết bị	3 - 10 năm
Phương tiện vận tải	5 - 10 năm
Thiết bị quản lý	3 - 5 năm
Phần mềm máy tính	3 năm

3.8 *Bất động sản đầu tư*

Bất động sản đầu tư được thể hiện theo nguyên giá bao gồm cả các chi phí giao dịch liên quan trừ đi giá trị hao mòn lũy kế.

Các khoản chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được hạch toán vào giá trị còn lại của bất động sản đầu tư khi Công ty có khả năng thu được các lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu của bất động sản đầu tư đó.

Khấu hao và khấu trừ bất động sản đầu tư được trích theo phương pháp khấu hao đường thẳng trong suốt thời gian hữu dụng ước tính của các bất động sản như sau:

Nhà cửa	49 năm
Máy móc, thiết bị	10 năm
Trường học	48 năm

Bất động sản đầu tư không còn được trình bày trong bảng cân đối kế toán sau khi đã bán hoặc sau khi bất động sản đầu tư đã không còn được sử dụng và xét thấy không thu được lợi ích kinh tế trong tương lai từ việc thanh lý bất động sản đầu tư đó. Chênh lệch giữa tiền thu thuần từ việc bán tài sản với giá trị còn lại của bất động sản đầu tư được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng trong năm thanh lý.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng thành bất động sản đầu tư chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu chậm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi có sự thay đổi về mục đích sử dụng như các trường hợp chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

3.9 *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 được vốn hóa vào nguyên giá tài sản.

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

3.10 Đầu tư vào công ty con

Khoản đầu tư vào công ty con mà Công ty có quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng các khoản được chia từ lợi nhuận của công ty con phát sinh sau ngày Công ty nắm quyền kiểm soát. Các khoản khác ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi của khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc của khoản đầu tư.

3.11 Đầu tư vào công ty liên kết

Khoản đầu tư vào công ty liên kết mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc trên bảng cân đối kế toán riêng. Công ty chỉ hạch toán vào thu nhập trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng các khoản được chia từ lợi nhuận của công ty liên kết phát sinh sau ngày Công ty nắm ảnh hưởng đáng kể. Các khoản khác ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi của khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc của khoản đầu tư.

3.12 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.

3.13 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 các chi phí phát sinh mang lại lợi ích kinh tế trong khoảng thời gian hơn một năm.

3.14 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.

3.15 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 được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ 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 riêng.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 Cổ phiếu quỹ

Các công cụ vốn chủ sở hữu được Công ty mua lại (cổ phiếu quỹ) được ghi nhận theo nguyên giá và trừ vào vốn chủ sở hữu. Công ty không ghi nhận các khoản lãi/(lỗ) khi mua, bán, phát hành hoặc hủy các công cụ vốn chủ sở hữu của mình.

3.17 Phân chia lợi nhuận

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

3.18 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 phần lớn rủi ro và lợi ích 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 riêng 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.19 Thuế

Thuế hiện hành

Tài sản thuế và thuế phải nộp cho kỳ hiện hành và các kỳ 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 kỳ kế toán.

Thuế thu nhập hiện hành được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoài 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. Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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

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 kỳ 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 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 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

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.

Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào kết quả hoạt động kinh doanh riêng ngoài 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.

3.20 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 riêng, thành tài sản tài chính được ghi nhận theo giá trị hợp lý thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, 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 khoản cho vay, và các công cụ tài chính 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 riêng, 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 riêng, 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 phân ánh theo nguyên giá.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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)

3.20 Công cụ tài chính (tiếp theo)

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	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	129.410.026	2.117.065.209
Tiền gửi ngân hàng	37.211.271.465	612.485.750.062
Các khoản tương đương tiền	582.000.000.000	56.000.000.000
	619.340.681.491	670.602.815.271

Các khoản tương đương tiền bao gồm các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 6 tháng với lãi suất là 9%/năm (năm 2011: các khoản tiền gửi bằng đồng Việt Nam có kỳ hạn 1 tuần với lãi suất 6%/năm).

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	587.366.741.979	838.200.000.000
Phải thu cho thuê gian hàng và cung cấp các dịch vụ liên quan khác	12.331.539.135	689.420.743
	599.698.281.114	838.889.420.743

Trong đó:

Phải thu khách hàng

Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 30)

540.335.675.550	689.420.743
59.362.605.564	838.200.000.000

Số dư phải thu từ chuyển nhượng bất động sản tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm khoản phải thu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng của hang mục biệt thự tại Dự án Vincom Village, và từ việc chuyển nhượng tài sản trên đất của khu đất E3 tại dự án Vincom Village.

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

Trả trước cho người bán chủ yếu bao gồm các khoản trả trước cho các nhà cung cấp, nhà thầu xây dựng thực hiện Dự án Vincom Village tọa lạc trên khu đất tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Số đầu năm</i>
Lãi vay phải thu	33.284.175.000		12.916.666.670
Cổ tức phải thu	-		6.886.520.197
Phải thu từ Công ty Điện tử Hà Nội (i)	205.200.000.000		-
Phải thu từ hợp đồng chuyển nhượng (ii)	129.000.000.000		-
Phải thu khác	10.407.614.732		1.490.331.445
	<u>377.891.789.732</u>		<u>21.293.518.312</u>
<i>Trong đó:</i>			
<i>Các khoản phải thu khác</i>	172.691.789.732		21.293.518.312
<i>Các khoản phải thu khác từ các bên liên quan</i>	205.200.000.000		-
<i>(Thuyết minh số 30)</i>			

(i) Đây là khoản tạm ứng cho Công ty Điện tử Hà Nội, một cổ đông lớn của Công ty.

(ii) Đây là khoản tạm ứng cho một công ty đối tác theo Thỏa thuận mua cổ phần kỳ ngày 15 tháng 8 năm 2012. Thỏa thuận này đã được hủy theo Thỏa thuận ký giữa hai bên vào ngày 26 tháng 11 năm 2012.

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Số đầu năm</i>
Bất động sản để bán đang xây dựng	2.813.732.669.342		3.159.877.346.272
Nguyên liệu, vật liệu	912.443.099		-
	<u>2.814.645.112.441</u>		<u>3.159.877.346.272</u>

Bất động sản để bán đang xây dựng bao gồm các chi phí trực tiếp liên quan đến hàng mục biệt thự tại Dự án Vincom Village và các chi phí chung được phân bổ khác như tiền sử dụng đất, 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 thuộc phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

				Đơn vị tính: VND
	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị quản lý	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số đầu năm	16.215.759.943	3.632.926.545	1.479.858.393	21.328.544.881
Tăng trong năm	1.253.735.969	1.554.045.094	431.356.794	3.239.137.857
Trong đó:				
- Mua mới	1.253.735.969	1.554.045.094	431.356.794	3.239.137.857
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	17.469.495.912	5.186.971.639	1.911.215.187	24.567.682.738
Giá trị hao mòn:				
Số đầu năm	1.294.651.153	180.320.779	295.299.443	1.770.271.375
Tăng trong năm	1.959.637.151	571.616.292	542.705.699	3.073.959.142
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	3.254.288.304	751.937.071	838.005.142	4.844.230.517
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	14.921.108.790	3.452.605.766	1.184.558.950	19.558.273.506
Số cuối năm	14.215.207.608	4.435.034.568	1.073.210.045	19.723.452.221

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện nguyên giá phần mềm quản lý và hao mòn lũy kế tương ứng.

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BÀN DỜ DANG

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	90.799.159.519	191.443.283.906	
Chi phí xây dựng	121.158.357.539	139.763.645.004	
Chi phí thẩm định, giám sát dự án	9.079.189.881	12.446.082.498	
Chi phí khác	35.232.993.979	21.996.162.307	
	256.269.700.918	365.649.173.715	

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, bệnh viện, trường học và các hạng mục khác thuộc Dự án Vincom Village 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 phường Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, hạng mục trung tâm thương mại và hạng mục trường học đã hoàn thành và được trình bày tại Thuyết minh số 13 - Bất động sản đầu tư.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

12. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí đi vay với giá trị là 326.286.401.807 đồng Việt Nam (2011: 272.661.514.964 đồng Việt Nam). Chi phí này liên quan đến các khoản vay để đầu tư cho Dự án Vincom Village. Chi phí lãi vay được vốn hóa theo tỷ lệ vốn hóa là 19,83%/năm (2011: 18,4%/năm) áp dụng cho phần chi phí đầu tư xây dựng đã thực hiện của các dự án này. 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.

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	Đơn vị tính: VND	Tổng cộng
Nguyên giá:				
Số dư đầu năm	217.924.617.830	174.167.855.971		392.092.473.801
Tăng trong năm	439.810.358.714	86.959.369.664		526.769.728.378
Giảm trong năm	-	-		-
Số dư cuối năm	657.734.976.544	261.127.225.635		918.862.202.179
Giá trị hao mòn:				
Số dư đầu năm	329.737.849	327.735.212		657.473.061
Tăng trong năm	6.292.134.272	20.745.952.665		27.038.086.937
Giảm trong năm	-	-		-
Số dư cuối năm	6.621.872.121	21.073.687.877		27.695.559.998
Giá trị còn lại:				
Số dư đầu năm	217.594.879.981	173.840.120.759		391.435.000.740
Số dư cuối năm	651.113.104.423	240.053.537.758		891.166.642.181
Bất động sản đầu tư tăng trong năm bao gồm chi phí xây dựng của cấu phần nhà trê và trường học tại khu E8, H3, H4, H6 của dự án Vincom Village. Cấu phần này được hoàn thành và đưa vào sử dụng từ ngày 31 tháng 12 năm 2012.				
Bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm:				
▶ Giá trị tài sản gắn liền trên diện tích đất của toà nhà Vincom Center Long Biên tại phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Bất động sản đầu tư này được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (xem Thuyết minh số 22); ▶ Giá trị tài sản của khu trường học tại dự án Vincom Village, phường Việt Hưng, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.				
Giá trị thị trường của bất động sản đầu tư của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 được xác định bởi một đơn vị định giá độc lập như sau:				
▶ Tòa nhà Vincom Center Long Biên: 499 tỷ đồng Việt Nam (24.000.000 đô la Mỹ); ▶ Khu trường học thuộc dự án Vincom Village: 224,6 tỷ đồng Việt Nam (10.800.000 đô la Mỹ).				

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

14.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư tài chính ngắn hạn khác	876.900.000.000
	380.000.000.000
	876.900.000.000
	380.000.000.000

Đầu tư tài chính ngắn hạn khác bao gồm các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng tại các ngân hàng với lãi suất 9%/năm (năm 2011: bao gồm khoản ủy thác quản lý vốn cho một công ty tài chính và một doanh nghiệp khác với lãi suất từ 14%/năm đến 17%/năm và có kỳ hạn từ 6 tháng đến 1 năm).

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn

	<i>Thuyết minh</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Đầu tư vào công ty con	(i) 120.331.367.299	-
Đầu tư vào công ty liên kết	(ii) 4.496.735.000.000	1.334.999.500.000
Đầu tư dài hạn khác	(iii) 600.000.000	-
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn	4.617.666.367.299	1.334.999.500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn	-	-
	4.617.666.367.299	1.334.999.500.000

(i) Đây là khoản đầu tư vào Công ty Trách nhiệm hữu hạn Việt Thành – Sài Đồng. Thuyết minh số 1 trình bày chi tiết về các khoản đầu tư vào công ty con này.

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết là khoản đầu tư mua cổ phiếu của Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội, một công ty trong cùng Tập đoàn, với tỷ lệ sở hữu là 44,9%.

Công ty Nam Hà Nội là một công ty cổ phần được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103022741 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 6 tháng 3 năm 2008 với mức vốn điều lệ là 300 tỷ đồng Việt Nam. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 cấp ngày 5 tháng 8 năm 2010, Công ty Nam Hà Nội đã tăng vốn điều lệ đăng ký lên 2.000 tỷ đồng Việt Nam. 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 khu văn phòng, khu đô thị sinh thái Vincom Village, phường Phúc Lợi, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty Nam Hà Nội là kinh doanh bất động sản, xây dựng các công trình dân sự, cung cấp dịch vụ khách sạn, giải trí và các hoạt động khác như quy định trong Giấy phép đăng ký kinh doanh. Công ty Nam Hà Nội hiện đang trong quá trình đầu tư và phát triển Dự án Times City, là một tổ hợp khu văn phòng, căn hộ và các tiện ích khác tại 460 đường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, Việt Nam.

(iii) Đây là khoản đầu tư vào 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 cổ phần.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VND
Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí phát hành trái phiếu	24.657.534.249
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	88.287.988.315
Chi phí trả trước dài hạn khác	-
24.657.534.249	24.959.472.557
88.287.988.315	41.556.030
-	-
112.945.522.564	25.001.028.587

16. VAY NGÂN HẠN

	Đơn vị tính: VND
Số cuối năm	Số đầu năm
Vay từ Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại (i)	155.000.000.000
Vay từ Công ty TNHH Việt Thành - Sài Đồng	6.000.000.000
-	-
161.000.000.000	-
<i>Trong đó</i>	
<i>Vay ngắn hạn</i>	-
<i>Vay từ các bên có liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	161.000.000.000
-	-
(i) Khoản vay ngắn hạn từ Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại, một công ty trong cùng Tập đoàn, có lãi suất 12%/năm, thời hạn 3 tháng và không có tài sản đảm bảo.	

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: VND
Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư và hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	4.651.293.680.624
1.247.973.627.871	20.243.932
-	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác	4.651.313.924.556
1.247.973.627.871	

(i) Bao gồm các khoản nhận tiền trước từ khách hàng mua biệt thự và từ các nhà đầu tư thứ cấp mua đất có cơ sở hạ tầng tại Dự án Vincom Village.

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Đơn vị tính: VND
Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	-
56.378.833.952	474.557.197
Thuế thu nhập cá nhân	983.278.337
128.400.369.589	128.400.369.589
65.441.099.599	640.152
-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 29.2)	
Các khoản phải nộp nhà nước khác	128.875.566.938
122.803.211.888	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Lãi vay dự chi	115.251.383.442	5.273.997.587	
Trích trước chi phí xây dựng dự án Vincom Village	370.956.653.852	406.774.630.672	
Các khoản chi phí phải trả khác	6.210.906.113	3.078.598.020	
	492.418.943.407	415.127.226.279	
<i>Trong đó</i>			
<i>Phải trả khác</i>	491.735.610.075	414.563.967.657	
<i>Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	683.333.332	563.258.622	

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGÂN HÀNG KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Phải trả cho hoạt động đầu tư	-	499.748.500.000	
Tiền ứng vốn từ nhà đầu tư thứ cấp theo hợp đồng hợp tác đầu tư	-	3.045.499.064.188	
Hỗ trợ sản xuất kinh doanh (i)	55.715.068.466	-	
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp phải nộp	-	237.009.368	
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	251.327.968	251.327.968	
	55.966.396.434	3.545.735.901.524	

Trong đó

Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)

Phải trả khác

55.715.068.466	-
251.327.968	3.545.735.901.524

(i) Đây là khoản phải trả cho Tập đoàn Vingroup – Công ty CP, công ty mẹ, liên quan đến khoản chi hộ cho Công ty Điện tử Hà Nội ("Hanel"), một cổ đông lớn của Công ty, theo các thỏa thuận hỗ trợ sản xuất kinh doanh hàng năm.

21. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Các khoản đặt cọc thuê quầy hàng	21.693.665.327	15.725.427.914	
Các khoản đặt cọc thuê quầy hàng sẽ được hoàn trả trong vòng 12 tháng	-	-	
	21.693.665.327	15.725.427.914	
<i>Trong đó</i>			
<i>Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 30)</i>	1.920.240.000	-	
<i>Phải trả khác</i>	19.773.425.327	15.725.427.914	

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Số cuối năm	Số đầu năm	Đơn vị tính: VND
Vay ngân hàng Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	1.500.000.000.000	1.290.422.064.615	
Trái phiếu doanh nghiệp (ii)	2.000.000.000.000	-	
Vay các bên liên quan	-	3.895.076.833	
	3.500.000.000.000	1.294.317.141.448	

(i) Chi tiết các khoản vay từ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam như sau:

<i>Hợp đồng số</i>	<i>Ngày 31 tháng 12 năm 2012</i>	<i>Ngày đáo hạn</i>	<i>Lãi suất (%/năm)</i>
			<i>Lãi suất tham khảo + 5,5% và không vượt quá lãi suất cho vay theo quy định của Ngân hàng Nhà nước và Vietinbank</i>
01/2011/HBTD-Saigong	1.500.000.000.000	10 tháng 11 năm 2018	
	<u>1.500.000.000.000</u>		
<i>Trong đó:</i>			
<i>Vay dài hạn</i>	1.500.000.000.000		
<i>Vay dài hạn đến hạn trả</i>	-		

Tài sản thế chấp để bảo đảm cho khoản vay này bao gồm:

- ▶ Toàn bộ công trình thuộc dự án Vincom Village do Công ty làm chủ đầu tư, bao gồm cả các công trình nâng cấp và các bất động sản khác được xây dựng trong hiện tại và tương lai, ngoại trừ khu biệt thự và không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần khu G3;
- ▶ Tài sản trên đất của khu đất E3 thuộc dự án Vincom Village sở hữu bởi Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam, một bên liên quan;
- ▶ Quyền sử dụng đất đối với khoảng 145 hecta đất thuộc dự án Vincom Village (tương ứng diện tích đất thuộc dự án sau khi trừ diện tích khu biệt thự) nhưng không bao gồm khu E3, E6, G1, G2 và một phần khu G3. Toàn bộ phần động sản hình thành bằng chi phí của dự án bao gồm nhưng không giới hạn các máy móc thiết bị và các động sản khác;
- ▶ Tất cả các quyền tài sản, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác liên quan đến dự án Vincom Village thời điểm hiện tại và tương lai;
- ▶ 10.200.000 cổ phiếu Tập đoàn Vingroup – Công ty CP sở hữu bởi Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia, công ty con của Tập đoàn;
- ▶ Quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trên đất tại địa chỉ số 7 Trần Phú, thành phố Nha Trang, Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA171887 của Công ty Cổ phần Hòn Một, công ty con của Tập đoàn; và
- ▶ Quyền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật giữa Công ty và một số chủ đầu tư thứ cấp.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (tiếp theo)

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

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (tiếp theo)

(ii) Trái phiếu doanh nghiệp được phát hành vào ngày 21 tháng 6 năm 2012 bao gồm 2.000 trái phiếu, có kỳ hạn 3 năm với lãi suất thả nổi, bằng tổng của chi phí vốn thực tế Techcombank huy động (+) chi phí dự trừ bất buộc (+) biên độ cố định. Theo đó, biên độ cố định áp dụng cho năm đầu tiên và năm thứ hai là 0%/năm và áp dụng cho năm thứ ba là 8%/năm. Vào ngày đáo hạn, Công ty phải thanh toán một khoản bằng 26,65% mệnh giá gốc mỗi trái phiếu. Lãi suất thực cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là 19,47%/năm. Loại trái phiếu này được đảm bảo bằng Khu văn phòng thuộc cụm công trình Trung tâm thương mại, dịch vụ, khách sạn, văn phòng, căn hộ cao cấp và bãi đậu xe ngầm Vincom tại thành phố Hồ Chí Minh có diện tích sàn xây dựng 78.653m2 cùng toàn bộ các quyền phát sinh bao gồm 17 tầng + 02 tầng kỹ thuật (tầng 4 đến tầng 20 + tầng kỹ thuật 1 + tầng kỹ thuật 2) ngoại trừ diện tích 4.461,70 m2 (trong đó sử dụng riêng 3.598,70 m2) thuộc tầng 19 và phần diện tích 769,23m2 thuộc tầng 17 để cho khách hàng thuê dài hạn.

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

		Đơn vị tính: VND	
		Vốn điều lệ đã góp	Tổng cộng
Năm trước			
Số dư đầu năm	500.000.000.000	-	16.081.034.486
- Tăng trong năm	-	-	-
- Lợi nhuận trong năm	-	-	102.061.710.863
- Mua cổ phiếu quỹ	-	(1.515.000.000)	(1.515.000.000)
Số dư cuối năm	500.000.000.000	(1.515.000.000)	118.142.745.349
Năm nay			
Số dư đầu năm	500.000.000.000	- (1.515.000.000)	616.627.745.349
- Tăng trong năm	699.958.000.000	-	699.958.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	667.402.320.155
- Mua cổ phiếu quỹ	-	-	-
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	1.843.750.000	3.358.750.000
Số dư cuối năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	1.987.346.815.504

23.2 Vốn điều lệ đã góp

		Đơn vị tính: VND
Số tiền theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	1.199.958.000.000	Số đầu năm
Vốn điều lệ đã góp	1.199.958.000.000	500.000.000.000

Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

24. DOANH THU

24.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

		Đơn vị tính: VND
		Năm nay
		Năm trước
Tổng doanh thu	3.501.825.036.128	890.735.529.805
Trong đó		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.458.487.765.000	890.000.000.000
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	43.337.271.128	735.529.805
Các khoản giảm trừ doanh thu	-	-
Doanh thu thuần	3.501.825.036.128	890.735.529.805
Trong đó		
Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản	3.458.487.765.000	890.000.000.000
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	43.337.271.128	735.529.805

Doanh thu từ chuyển nhượng bất động sản phát sinh chủ yếu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng kỹ thuật thuộc hạng mục biệt thự tại Dự án Vincom Village cho các nhà đầu tư thụ cấp.

24.2 Doanh thu hoạt động tài chính

		Đơn vị tính: VND
		Năm nay
		Năm trước
Lãi tiền gửi	64.393.305.993	2.414.593.246
Lãi từ các khoản cho vay	80.766.909.642	49.247.452.066
	145.160.215.635	51.662.045.312

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

		Đơn vị tính: VND
		Năm nay
		Năm trước
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	2.256.061.024.803	756.092.836.503
Chi phí từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và cung cấp các dịch vụ liên quan	62.958.236.238	19.771.009.862
	2.319.019.261.041	775.863.846.365

26. CHI PHÍ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

		Đơn vị tính: VND
		Năm nay
		Năm trước
Chi phí lãi vay	282.196.043.825	-
Chi phí phát hành trái phiếu	5.342.465.751	-
Chi phí tài chính khác	404.524.036	255.709.679
	287.943.033.612	255.709.679

Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

27. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Năm nay</i>
<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Thu nhập khác	30.051.374.174
Phạt vi phạm hợp đồng	10.251.304.166
Thu từ thanh lý tài sản	26.604.016.603
Thu nhập khác	1.219.395.902
	2.227.961.669
	70.888.000
Chi phí khác	1.810.305.979
Phạt vi phạm hợp đồng	19.624.350
Chi phí khác	1.408.831.576
	10.116.300
	9.508.050
	401.474.403
GIÁ TRỊ THUẦN	28.241.068.195
	10.231.679.816

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT, KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Năm nay</i>
<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	2.256.061.024.803
Chi phí nhân công	756.092.836.503
Chi phí khấu hao tài sản cố định	42.500.303.771
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.812.822.125
Chi phí khác (bao gồm chi phí lãi vay)	30.814.877.939
	1.746.358.064
	40.656.187.380
	20.682.343.025
	304.256.059.714
	24.099.442.784
	2.674.288.453.607
	806.433.802.501

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp ("TNDN") áp dụng cho Công ty là 25% lợi nhuận chịu thuế.

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 riêng có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

29.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VND</i>
	<i>Năm nay</i>
<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	333.430.711.649
Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	46.618.074.103
	104.834.547
	(2.484.332.534)
	333.535.546.196
	44.133.741.569

Công ty Cổ phần Dầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.2 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.

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận thuần trước thuế		
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán	1.000.937.866.351	146.195.452.432
Chi phí không liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh	133.689.637.442	40.276.843.980
Chi phí bán hàng và quảng cáo cho dự án Vincom Village	2.393.531.043	1.046.300.178
Chi phí chưa được khấu trừ năm trước	(9.937.330.134)	9.937.330.134
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tạm thời chưa được khấu trừ	9.517.991.947	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản không đủ điều kiện được khấu trừ	131.715.444.586	29.293.213.668
Lợi nhuận điều chỉnh chưa trừ chuyển lỗ và trước thuế	1.134.627.503.793	186.472.296.412
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	1.134.627.503.793	186.472.296.412
<i>Trong đó:</i>		
<i>Thu nhập từ chuyển nhượng bất động sản</i>	<i>1.333.722.846.597</i>	<i>144.086.840.364</i>
<i>Lỗ từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm</i>	<i>(84.553.593.022)</i>	<i>(19.252.559.401)</i>
<i>Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác</i>	<i>(114.541.749.782)</i>	<i>61.638.015.449</i>
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm hiện hành	333.430.711.649	46.618.074.103
Thuế TNDN phải trả đầu năm	65.441.099.599	6.062.352.934
Thuế TNDN tạm tính cho khoản thanh toán theo tiến độ của khách hàng	63.079.211.034	24.959.472.557
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	(33.298.953.582)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(300.251.699.111)	(12.198.799.995)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 18)	128.400.369.589	65.441.099.599

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

29. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

29.3 Thuế TNDN hoãn lại

Tập đoàn đã ghi nhận một số khoản thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phải trả và tài sản thuế thu nhập hoãn lại với các biên động trong năm báo cáo và năm trước như sau:

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán riêng		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	
	Số cuối năm	Số đầu năm	Năm nay	Năm trước
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại				
Chi phí quảng cáo cho dự án Vincom Village	-	2.484.332.534 (2.484.332.534)		2.484.332.534
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản chưa đầy đủ chứng từ	2.379.497.987	-	2.379.497.987	-
	2.379.497.987	2.484.332.534	(104.834.547)	2.484.332.534

Thu nhập thuế thu nhập hoãn lại tính vào kết quả kinh doanh riêng

(104.834.547) 2.484.332.534

Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty được phép chuyển các khoản lỗ tính thuế sang kỳ sau để bù trừ với lợi nhuận thu được trong vòng 5 năm kể từ sau năm phát sinh khoản lỗ đó. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty có các khoản lỗ lũy kế với tổng giá trị là 199.095.342.804 đồng Việt Nam có thể sử dụng để bù trừ với lợi nhuận phát sinh trong tương lai.

Lỗi tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty chưa được cơ quan thuế địa phương quyết toán vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Công ty chưa ghi nhận tài sản thuế thu nhập hoãn lại cho phần lỗ lũy kế nêu trên do không thể dự tính được chắc chắn lợi nhuận trong tương lai tại thời điểm này.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

30. 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>Số tiền (VNĐ)</i>
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đi Vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả Cho vay Thu hồi cho vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu Chi phí trả hộ Trả chi phí trả hộ Nhận vốn góp	(679.508.325.400) 679.508.325.400 (6.219.476.700) 6.219.476.700 1.546.000.000.000 (1.546.000.000.000) 32.602.674.601 (32.602.674.601) (90.926.027.466) 35.210.956.000 (427.000.000.000)
Công ty TNHH Một thành viên Hanel	Cổ đông sáng lập	Cho vay Thu hồi cho vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu Tạm ứng Nhận vốn góp	15.000.000.000 (15.000.000.000) 524.999.999 (524.999.999) 205.200.000.000 (140.000.000.000)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Chi hỗ trợ Đi vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả phát sinh Trả lãi vay	35.867.009.166 (8.000.000.000) 11.895.076.833 (998.016.393) 1.561.275.015
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Địa ốc Thành phố Hoàng Gia	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đi vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả Cho vay Thu hồi cho vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu	(1.503.555.959.927) 1.503.555.959.927 (80.697.051.167) 80.697.051.167 190.000.000.000 (190.000.000.000) 2.081.333.334 (2.081.333.334)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty cùng chủ sở hữu	Đi vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả	(416.480.422.090) 416.480.422.090 (17.965.176.790) 17.965.176.790
Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải trả từ mua tài sản Đã trả tiền mua tài sản	(2.867.643.634) 2.867.643.634
Công ty TNHH MTV Vinpearl	Công ty cùng chủ sở hữu	Đi vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả Phải trả về mua tài sản và sử dụng dịch vụ Đã trả về mua tài sản và sử dụng dịch vụ	(150.000.000.000) 150.000.000.000 (4.029.616.740) 4.029.616.740 (5.477.624.026) 5.477.624.026

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

B09-DN

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

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

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>Số tiền (VNĐ)</i>
Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty cùng chủ sở hữu	Di vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả Lãi vay đã trả Cho vay Nhận lại gốc vay Lãi vay phải thu Lãi vay đã thu	(330.000.000.000) 330.000.000.000 (4.708.000.000) 4.708.000.000 70.000.000.000 (70.000.000.000) 255.444.444 (255.444.444)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Tiền nhận được từ bán khu E3 Phí thuê văn phòng và tiền ăn ca phải trả Phí thuê văn phòng và tiền ăn ca đã trả Phí dịch vụ quản lý phải thu Phí dịch vụ quản lý đã thu Các khoản chi hộ phải thu Thu tiền các khoản chi hộ Phải thu chi phí trả hộ cho khu văn phòng E3	(838.200.000.000) (1.157.561.856) 1.157.561.856 7.920.000.000 (7.920.000.000) 8.522.248.853 (8.522.248.853) 59.362.605.564
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Công ty cùng chủ sở hữu	Di vay Trả gốc vay Lãi vay phải trả phát sinh Trả lãi vay Đặt cọc thuê trung tâm thương mại Phí thuê và dịch vụ phải thu Phí thuê và dịch vụ đã thu	(100.000.000.000) 100.000.000.000 (4.417.355.556) 4.417.355.556 (1.920.240.000) 3.374.492.408 (3.374.492.408)
Công ty TNHH Việt Thành - Sài Đồng	Công ty con	Di vay Lãi vay phải trả phát sinh Trả lãi vay Góp vốn	(6.000.000.000) (576.666.665) 100.000.000 120.331.367.299
Công ty TNHH MTV TM Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng chủ sở hữu	Di vay Lãi vay phải trả phát sinh	(155.000.000.000) (206.666.667)
<i>Các điều kiện và điều khoản của các giao dịch với các bên liên quan</i>			
Trong năm, Công ty đã nhận các khoản vay từ các bên liên quan với lãi suất từ 12%/năm đến 20,5%/năm.			
Trong năm 2012, Công ty cũng đã cung cấp các khoản vay ngắn hạn cho các bên liên quan với lãi suất từ 8,18%/năm đến 20,5%/năm.			
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			

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

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

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

Bên liên quan		Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Đơn vị tính: VND	Số tiền
Phải thu khách hàng (Thuyết minh số 5)					
Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Nam	Công ty cùng chủ sở hữu	Phải thu chi phí trả hộ cho khu văn phòng E3			59.362.605.564
					59.362.605.564
Các khoản phải thu khác (Thuyết minh số 7)					
Công ty TNHH Một thành viên Hanel	Cổ đông sáng lập	Tạm ứng cho Hanel			205.200.000.000
					205.200.000.000
Chi phí phải trả (Thuyết minh số 19)					
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Cùng Tập đoàn	Lãi vay phải trả			(206.666.667)
					(476.666.665)
					(683.333.332)
Công ty TNHH Việt Thành - Sài Đồng	Công ty con	Lãi vay phải trả			
					(55.715.068.466)
					(55.715.068.466)
Phải trả khác (Thuyết minh số 20)					
Tập đoàn Vingroup - Công ty CP	Công ty mẹ	Khoản chi hộ phải trả			(55.715.068.466)
					(1.920.240.000)
Phải trả dài hạn khác (Thuyết minh số 21)					
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Cùng Tập đoàn	Đặt cọc thuê văn phòng			(1.920.240.000)
					(1.920.240.000)
Vay ngắn hạn (Thuyết minh số 16)					
Bên liên quan	Quan hệ	Lãi suất %/năm	Tài sản đảm bảo	Ngày đáo hạn	Số dư cho vay
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	12%	Không có	28 tháng 3 năm 2013	(155.000.000.000)
					(155.000.000.000)
Công ty TNHH Việt Thành - Sài Đồng	Công ty con	14%	Không có	10 tháng 5 năm 2013	(6.000.000.000)
					(6.000.000.000)
					(161.000.000.000)

Các giao dịch với các bên liên quan khác

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

	Đơn vị tính: VND	
	Năm nay	Năm trước
Lương và thưởng	139.090.756	147.550.000
	139.090.756	147.550.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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

Nợ tài chính chủ yếu của Công ty bao gồm các khoản các khoản vay, các khoản phải trả nhà thầu và các khoản phải trả cho hoạt động đầu tư. Mục đích chính của những khoản nợ tài chính này là huy động nguồn tài chính phục vụ các hoạt động kinh doanh và hoạt động đầu tư của Công ty. Công ty còn có các tài sản tài chính khác như các khoản tiền và tương đương tiền, tiền gửi tiết kiệm có kỳ hạn, các khoản phải thu khách hàng và các khoản cho vay và các khoản đầu tư vào chứng khoán niêm yết hoặc chưa niêm yết phát sinh trực tiếp từ hoạt động kinh doanh.

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.

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 ngắn hạn và các khoản đầu tư tài chính.

Các phân tích độ nhạy như 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.

Khi tính toán các phân tích độ nhạy, Ban Giám đốc giả định rằng độ nhạy của các công cụ tài chính và các khoản mục có liên quan trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng bị ảnh hưởng bởi các thay đổi trong giả định về rủi ro thị trường tương ứng. Phép phân tích này được dựa trên các tài sản và nợ phải trả tài chính mà Công ty nắm giữ 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. Rủi ro thị trường do thay đổi lãi suất của Công ty chủ yếu liên quan đến các nghĩa vụ nợ dài hạn có lãi suất thả nổi của Công ty.

Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách theo dõi chặt chẽ tình hình thị trường có liên quan, bao gồm thị trường tiền tệ và kinh tế trong nước và quốc tế. Trên cơ sở đó, Công ty dự tính và điều chỉnh mức đòn bẩy tài chính cũng như chiến lược tài chính theo tình hình hiện tại.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

Độ nhạy 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>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</i>
		VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VND	+400	(64.464.042.486)
VND	-400	64.464.042.486

Công ty không thực hiện phân tích độ nhạy đối với lãi suất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 vì toàn bộ chi phí lãi vay phát sinh trong năm được vốn hóa vào chi phí xây dựng cơ bản do Công ty đang trong giai đoạn đầu tư phát triển dự án Vincom Vilaige.

Rủi ro ngoại tệ

Rủi ro ngoại tệ là rủi ro mà giá trị hợp lý hoặc các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động do thay đổi tỷ giá hối đoái. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty không phải chịu rủi ro ngoại tệ do không có các công cụ tài chính có gốc tiền tệ khác so với đơn vị tiền tệ chức năng của Công ty cũng như không có các khoản đầu tư thuần vào công ty con ở nước ngoài.

Ảnh hưởng của rủi ro ngoại tệ đối với lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 là không đáng kể.

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 tình không chắc chắn về giá trị tương lai của cổ phiếu đầu tư. Công ty quản lý giá trị rủi ro về giá cổ phiếu bằng việc Hội đồng Quản trị của Công ty xem xét và phê duyệt các quyết định đầu tư vào cổ phiếu.

Công ty không có rủi ro về giá cổ phiếu.

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 Vincom Vilaige. 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 RIÊNG (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 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 cũng như các khoản cho vay.

Phải thu khách hàng thuê quầy hàng tại trung tâm thương mại

Rủi ro tín dụng từ các khoản phải thu khách hàng thuê quầy hàng tại trung tâm thương mại được quản lý bởi Công ty thông qua việc Công ty thường yêu cầu khách hàng đặt cọc trước một khoản tiền thuê nhất định.

Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản

Như được trình bày tại Thuyết minh số 5, rủi ro tín dụng đối với các khoản phải thu từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hạ tầng của hàng mục biệt thự tại Dự án Vincom Village được Công ty quản lý rủi ro qua việc thường xuyên theo dõi tiến độ thu tiền từ khách hàng và đánh giá liệu có sự suy giảm trong chất lượng tín dụng của từng khách hàng tại ngày lập báo cáo để trích lập dự phòng. Mức trích lập dự phòng đối với khách hàng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 là bằng không.

Tiền gửi ngân hàng và tiền gửi có kỳ hạn

Công ty chủ yếu duy trì số dư tiền gửi và tiền gửi 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 tiền gửi ngân hàng và tiền gửi có kỳ hạn tại mỗi kỳ lập báo cáo chính là giá trị ghi sổ như trình bày trong Thuyết minh số 4 và số 14.1. Công ty nhận thấy mức độ tập trung rủi ro tín dụng đối với tiền gửi ngân hàng và tiền gửi ngân hàng là thấp.

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.

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 quản trị rủi ro thanh khoản thông qua việc sắp xếp các hợp đồng tín dụng dài hạn từ ngân hàng và các khoản trái phiếu doanh nghiệp dài hạn để đảm bảo các khoản vay/trái phiếu này sẽ được hoàn trả sau khi Công ty hoàn thành và đưa các dự án bất động sản vào hoạt động.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (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 (tiếp theo)

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 được chiết khấu:

Ngày 31 tháng 12 năm 2012	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>		<i>Dưới 1 năm</i>		<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Đơn vị tính: VND</i>	<i>Tổng cộng</i>
Các khoản vay và nợ	-	161.000.000.000	2.900.000.000.000	600.000.000.000	3.661.000.000.000			
Phải trả người bán	538.332.876.660	-	-	-	538.332.876.660			
Chi phí phải trả và chi phí trích trước	56.632.554.682	485.524.703.962	21.693.665.327	-	563.850.923.971			
	594.965.431.342	646.524.703.962	2.921.693.665.327	600.000.000.000	4.763.183.800.631			
Ngày 31 tháng 12 năm 2011	-	-	778.148.315.602	516.168.825.846	1.294.317.141.448			
Các khoản vay và nợ	337.481.908.414	-	-	-	337.481.908.414			
Phải trả người bán								
Chi phí phải trả và chi phí trích trước	488.337.336	914.875.726.279	15.725.427.914	-	931.089.491.529			
	337.970.245.750	914.875.726.279	793.873.743.516	516.168.825.846	2.562.888.541.391			

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 Vincom Village. 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.

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

31. 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 riêng 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
	Nguyên giá	Dự phòng	Nguyên giá	Dự phòng		
Tài sản tài chính						
Cổ phiếu niêm yết	-	-	1.334.999.500.000	-	-	1.334.999.500.000
Phải thu khách hàng	540.335.675.550	(1.721.811.159)	689.420.743	-	538.613.864.391	689.420.743
Các khoản cho vay và phải thu từ các bên liên quan	264.562.605.564	-	838.200.000.000	-	264.562.605.564	838.200.000.000
Phải thu khác	172.674.614.648	-	21.293.518.312	-	172.674.614.648	21.293.518.312
Các khoản tài sản tài chính ngắn hạn	876.900.000.000	-	380.000.000.000	-	876.900.000.000	380.000.000.000
Các khoản tài sản tài chính dài hạn	600.000.000	-	-	-	600.000.000	-
Tiền và các khoản tương đương tiền	619.340.681.491	-	670.602.815.271	-	619.340.681.491	670.602.815.271
Tổng cộng	2.474.413.577.253	(1.721.811.159)	3.245.785.254.326	-	2.472.691.766.094	3.245.785.254.326

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

31. TÀI SẢN TÀI CHÍNH VÀ NỢ PHẢI TRẢ TÀI CHÍNH (tiếp theo)

	<i>Giá trị ghi sổ</i>		<i>Giá trị hợp lý</i>	
	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>	<i>Ngày 31 tháng 12</i>
	<i>năm 2012</i>	<i>năm 2011</i>	<i>năm 2012</i>	<i>năm 2011</i>
Nợ phải trả tài chính				
Vay và nợ	3.661.000.000.000	1.294.317.141.448	3.661.000.000.000	1.294.317.141.448
Phải trả người bán	538.332.876.660	337.481.908.414	538.332.876.660	337.481.908.414
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	563.850.923.971	931.089.491.529	563.850.923.971	931.089.491.529
Tổng cộng	4.763.183.800.631	2.562.888.541.391	4.763.183.800.631	2.562.888.541.391

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 riêng:

- ▶ 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 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 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 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.

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

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

32. CÁC CAM KẾT VÀ CÁC KHOẢN NỢ TIỀM TÀNG

Các cam kết liên quan đến khoản đầu tư

STT	Tên công ty nhận đầu tư	Tổng vốn điều lệ của đơn vị nhận đầu tư	Cam kết góp vốn của Công ty		Vốn thực góp		Phần vốn cam kết còn phải góp	
			Số tiền	%	Số tiền		Số tiền	
1	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng	VND	VND		VND		VND	
		185.000.000.000	136.000.000.000	73.51	120.331.367.299	15.668.632.701		
			<u>136.000.000.000</u>		<u>120.331.367.299</u>	<u>15.668.632.701</u>		

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 việc triển khai dự án Vincom Village tại phường Phúc Lợi, Việt Hưng và Giang Hưng và thuộc quận Long Biên, Hà Nội. Tổng số vốn cam kết theo các hợp đồng này tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 ước tính là 6.090 tỷ đồng Việt Nam, trong đó có cam kết trả tiền sử dụng đất của Dự án Vincom Village là 5.559 tỷ đồng Việt Nam.

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, cho thuê quầy hàng và không gian đa chức năng theo thỏa thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	Đơn vị tính: VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dưới 1 năm	-
Từ 2 năm đến 5 năm	158.499.804.499
Tên 5 năm	<u>37.289.184.660</u>
	<u>195.788.989.159</u>

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

Công ty, là bên đi thuê, đã ký kết một số hợp đồng thuê đất và số tiền thuê tối thiểu theo các thỏa thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

	Đơn vị tính: VND
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012
Dưới 1 năm	-
Từ 2 năm đến 5 năm	22.744.930.624
Tên 5 năm	<u>295.856.408.197</u>
	<u>318.601.338.822</u>

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng

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

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

Các cam kết khác

Cam kết theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Công ty Điện tử Hà Nội

Theo Thỏa thuận hỗ trợ ký ngày 1 tháng 8 năm 2011, Công ty cam kết hỗ trợ cho Hanel một khoản 17,5 tỷ đồng Việt Nam/năm để di dời, giải phóng mặt bằng trong vòng 4 năm để sử dụng trong việc xây dựng cơ sở sản xuất mới sau khi di dời và tái định cư. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản cam kết còn lại theo Hợp đồng trên là 35 tỷ đồng Việt Nam.

Theo Thỏa thuận hỗ trợ ngày 21 tháng 7 năm 2012, Công ty cam kết hỗ trợ hàng năm cho Công ty TNHH MTV Hanel một khoản 24,5 tỷ đồng Việt Nam/năm trong vòng 5 năm, thời điểm chuyển tiền là vào ngày 21 tháng 7 hàng năm. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản cam kết còn lại của Thỏa thuận trên là khoảng 111,4 tỷ đồng Việt Nam.

Cam kết với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội ("UBND Thành phố Hà Nội")

Theo Quyết định số 1853/QĐ-UBND ngày 22 tháng 4 năm 2011 ban hành bởi UBND thành phố Hà Nội, Công ty Sài Đồng có trách nhiệm hoàn trả lô đất số G4 - HH16 (có diện tích 43.542 m2) và lô đất G4-NT (có diện tích ước tính khoảng 5.293 m2) thuộc Dự án Vincom Village cho UBND thành phố Hà Nội xây dựng trường mẫu giáo.

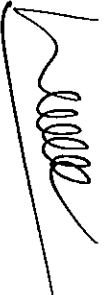
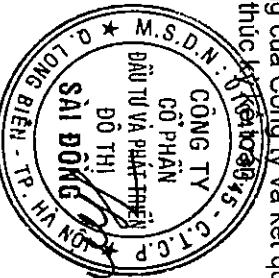
33. CÁC DỮ LIỆU TƯƠNG ỨNG

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:

	Số theo báo cáo		Đơn vị tính: VND	
	trước đây	Trình bày lại	Số trình bày lại	
Giảm/(tăng) các khoản phải thu	3.418.278.435.090	(4.376.845.416.863)	(958.566.981.773)	
Tăng các khoản phải trả	512.697.584.531	4.376.845.416.863	4.889.543.001.394	

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 riêng của Công ty trong các kỳ sau ngày kết thúc kỳ kế toán.

Ngô Thị Lan Anh Người lập	Nguyễn Thanh Tuấn Kế toán trưởng	Trần Hoài An Tổng Giám đốc
------------------------------	-------------------------------------	-------------------------------

Ngày 20 tháng 3 năm 2013