

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 hợp nhất	4 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	8 - 9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	10 - 11
Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất	12 - 45



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 Thiếu Hoa	Thành viên	
Bà Đoàn Thị Kim Oanh	Thành viên	
Ông Nguyễn Hải Hùng	Thành viên	Miễn 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 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.

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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo các báo cáo tài chính hợp nhất cho từng năm tài chính phản ánh trung thực và hợp lý 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 trong năm. Trong quá trình lập các báo cáo tài chính hợp nhất này, Ban Giám đốc cần phải:

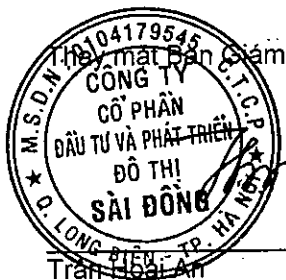
- ▶ lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- ▶ thực hiện các đánh giá và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- ▶ nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty và công ty con có được tuân thủ hay không và tất cả những sai lệch trọng yếu so với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

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm đảm bảo việc các sổ sách kế toán thích hợp được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính hợp nhất của Công ty và công ty con, 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 áp dụng. Ban Giám đốc cũng chịu trách nhiệm về việc quản lý các tài sản của Công ty và công ty con 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 hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG BỐ CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Theo ý kiến của Ban Giám đốc, các báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo phản ánh trung thực và hợp lý 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 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.

Thay mặt Ban Giám đốc: 

Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng ("Công ty") và công ty con được trình bày từ trang 4 đến trang 45 bao gồm bảng cân đối kế toán hợp nhất vào ngày 31 tháng 12 năm 2012, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

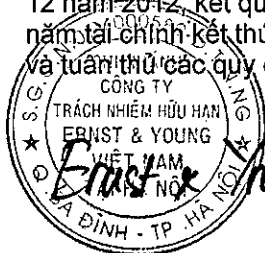
Việc lập và trình bày các báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Giám đốc Công ty. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về các báo cáo tài chính hợp nhất này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi.

Cơ sở ý kiến kiểm toán

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện việc kiểm toán để đạt được mức tin cậy hợp lý về việc liệu các báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể các báo cáo tài chính hợp nhất. 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu 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 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.



Công ty TNHH Ernst & Young Việt Nam



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



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

Hà Nội, Việt Nam

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT
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	TÀI SẢN NGẮN HẠN		5.637.587.056.198	5.456.322.822.936
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	4	619.371.082.385	670.602.815.271
111	1. Tiền		37.371.082.385	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 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		1.281.833.308.612	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	305.965.048.925	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 ngắn hạn khó đòi		(1.721.811.159)	-
140	IV. Hàng tồn kho	8	2.814.645.112.441	3.159.877.346.272
141	1. Hàng tồn kho		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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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		5.541.680.235.400	2.144.416.036.582
220	II. Tài sản cố định		395.873.965.638	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	376.118.303.417	365.649.173.715
240	III. 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	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	14.2	4.139.314.607.030	1.334.999.500.000
252	1. Đầu tư vào công ty liên kết		4.138.714.607.030	-
258	2. Đầu tư dài hạn khác		600.000.000	1.334.999.500.000
259	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		-	-
260	V. Tài sản dài hạn khác		115.325.020.551	32.735.361.121
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	15	112.945.522.564	25.001.028.587
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.3	2.379.497.987	2.484.332.534
268	3. Tài sản dài hạn khác		-	5.250.000.000
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		11.179.267.291.598	7.600.738.859.518

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (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
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		9.546.569.400.612	6.984.111.114.169
310	I. Nợ ngắn hạn		6.024.875.735.285	5.674.068.544.807
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	16	155.000.000.000	-
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	128.928.366.044	122.803.211.888
315	5. Phải trả người lao động		42.109.649	4.946.668.831
316	6. Chi phí phải trả	19	494.532.511.942	415.127.226.279
	- Chi phí lãi vay trích trước		114.774.716.777	5.273.997.587
	- Chi phí xây dựng trích trước		373.546.889.052	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	56.725.946.434	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		56.725.946.434	500.236.837.336
330	II. Nợ dài hạn		3.521.693.665.327	1.310.042.569.362
331	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	23	1.629.643.594.993	616.627.745.349
410	I. Vốn chủ sở hữu		1.629.643.594.993	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		427.841.844.993	118.142.745.349
439	C. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIẾU SỐ	24	3.054.295.993	-
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		11.179.267.291.598	7.600.738.859.518

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

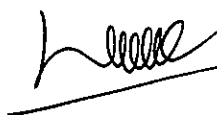
CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

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



Ngô Thị Lan Anh
Người lập

Ngày 20 tháng 3 năm 2013



Nguyễn Thanh Tuấn
Kế toán trưởng




Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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	25.1	3.501.825.036.128	890.735.529.805
03	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	25.1	3.501.825.036.128	890.735.529.805
11	4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	26	(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	25.2	145.175.151.834	51.662.045.312
22	7. Chi phí tài chính	27	(287.366.366.947)	(255.709.679)
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		(281.619.377.160)	-
24	8. Chi phí bán hàng		(21.226.164.640)	(17.025.479.444)
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp		(46.116.305.919)	(13.288.767.013)
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		973.272.089.415	135.963.772.616
31	11. Thu nhập khác	28	30.051.374.174	10.251.304.166
32	12. Chi phí khác	28	(1.810.305.980)	(19.624.350)
40	13. Lợi nhuận khác		28.241.068.194	10.231.679.816
45	14. Phần lỗ từ công ty liên kết	14.2	(358.020.392.970)	-
50	15. Tổng lợi nhuận trước thuế		643.492.764.639	146.195.452.432
51	16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	30.2	(333.574.534.455)	(46.618.074.103)
52	17. Thu nhập thuế TNDN hoãn lại	30.3	(104.834.547)	2.484.332.534
60	18. Lợi nhuận/(lỗ) sau thuế TNDN		309.813.395.637	102.061.710.863
61	Trong đó:			
62	Lợi ích của các cổ đông thiểu số	24	114.295.993	-
	Lãi thuộc về các cổ đông của công ty mẹ		309.699.099.644	102.061.710.863

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT (tiếp theo)
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

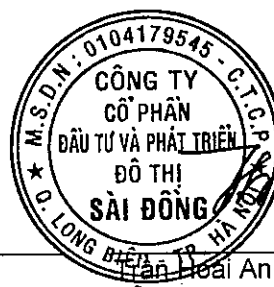
Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
70	19. Lãi trên cổ phiếu	32		
	- Lãi cơ bản		3.846	2.046
	- Lãi suy giảm		3.846	2.046



Ngô Thị Lan Anh
Người lập



Nguyễn Thanh Tuấn
Kế toán trưởng



Trần Hoài An
Tổng Giám đốc

Ngày 20 tháng 3 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
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
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	Tổng lợi nhuận trước thuế		643.492.764.639	146.195.452.432
	<i>Điều chỉnh cho các khoản:</i>			
02	Khấu hao/khấu trừ tài sản cố định	9,10,13	30.134.313.579	2.425.961.125
03	Các khoản dự phòng		1.721.811.159	-
05	Lãi từ hoạt động đầu tư	25.2	(145.175.151.834)	(51.662.045.312)
05	Lỗ từ công ty liên kết	14.2	358.020.392.970	-
06	Chi phí lãi vay	27	281.619.377.160	255.709.679
08	Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		1.169.813.507.673	97.215.077.924
09	Giảm/(tăng) các khoản phải thu		218.124.790.186	(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		257.176.632.110	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	30.2	(300.342.722.819)	(12.198.799.995)
15	Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		21.561.553.971	-
16	Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		-	(22.782.461.441)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		1.486.836.815.328	2.010.535.687.582
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
21	Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định		(489.214.184.400)	(476.252.904.393)
23	Tiền chi cho vay		(2.745.840.000.000)	(809.878.866.915)
24	Tiền thu hồi cho vay		2.266.412.222.222	459.196.721.371
25	Tiền chi mua cổ phần của công ty khác		(3.791.084.000.000)	(835.251.000.000)
	Tiền chi để góp vốn công ty con		(3.073.000.000)	-
27	Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		131.679.227.502	2.414.593.246
30	Lưu chuyển tiền thuần sử dụng vào hoạt động đầu tư		(4.631.119.734.676)	(1.659.771.456.691)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (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
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
31	Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận góp vốn của chủ sở hữu	23.1	699.958.000.000	-
	Nhận góp vốn của cổ đông thiểu số	24	2.940.000.000	-
32	Mua cổ phiếu quỹ		-	(5.000.000.000)
	Tiền thu về từ tái phát hành cổ phiếu quỹ		3.358.750.000	3.485.000.000
33	Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		5.286.086.260.785	3.529.031.653.656
34	Tiền chi trả nợ gốc vay		(2.699.291.824.323)	(3.323.604.923.166)
36	Cổ tức tạm ứng cho chủ sở hữu của công ty mẹ		(200.000.000.000)	-
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		3.093.051.186.462	203.911.730.490
50	Lưu chuyển tiền và tương đương tiền thuần trong năm		(51.231.732.886)	554.675.961.381
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		670.602.815.271	115.926.853.890
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	4	619.371.082.385	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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 Tráng Tiền, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội, Việt Nam. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 73,51% quyền biểu quyết trong công ty con này.

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY

2.1 Chuẩn mực và Hệ thống kế toán áp dụng

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

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

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

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

2. CƠ SỞ TRÌNH BÀY (tiếp theo)

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

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

2.2 Hình thức sổ kế toán áp dụng

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

2.3 Niên độ kế toán

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

2.4 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Các báo cáo tài chính hợp nhất được lập bằng đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán của Công ty và công ty con là đồng Việt Nam (VND).

2.5 Cơ sở hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất bao gồm báo cáo tài chính của Công ty mẹ và công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 (xem Thuyết minh 1).

Công ty con được hợp nhất toàn bộ kể từ ngày Công ty thực sự nắm quyền kiểm soát công ty con, và tiếp tục được hợp nhất cho đến ngày Công ty thực sự chấm dứt quyền kiểm soát đối với công ty con.

Các báo cáo tài chính của công ty mẹ và công ty con sử dụng để hợp nhất được lập cho cùng một kỳ kế toán, và được áp dụng các chính sách kế toán một cách thống nhất.

Số dư các tài khoản trên bảng cân đối kế toán giữa các đơn vị trong cùng Công ty, các khoản thu nhập và chi phí, các khoản lãi hoặc lỗ nội bộ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch này được loại trừ hoàn toàn.

Lợi ích của các cổ đông thiểu số là phần lợi ích trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con không được nắm giữ bởi Công ty và được trình bày riêng biệt trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và được trình bày riêng biệt với phần vốn chủ sở hữu của các cổ đông của công ty mẹ trong phần vốn chủ sở hữu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 *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 hợp nhất được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập các báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến 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 VNĐ/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 hợp nhất của Công ty và công ty con 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 và công ty con 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, thuê 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 hợp nhất 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 hợp nhất 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 chấm 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.10 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.

3.11 Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thế thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau khi nhận ban đầu, lợi thế thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thế thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là mười (10) năm.

3.12 Đầu tư vào các công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được hạch toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Công ty liên kết là công ty mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Thông thường, Công ty được coi là có ảnh hưởng đáng kể nếu sở hữu trên 20% quyền bỏ phiếu ở đơn vị nhận đầu tư.

Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Công ty trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư và được phân bổ trong khoảng thời gian mười (10) năm. Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất phản ánh phần sở hữu của Công ty trong kết quả hoạt động kinh doanh của công ty liên kết sau khi mua.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận/(lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được/lợi nhuận được chia từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Các báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Công ty. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để bảo đảm các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Công ty trong trường hợp cần thiết.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.13 *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.

3.14 *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 hợp nhất.

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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

3.18 Ghi nhận doanh thu (tiếp theo)

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 hợp nhất theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

Tiền lãi

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

Cổ tức

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

3.19 Thuế

Thuế thu nhập hiện hành

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

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

Công ty chỉ được bù trừ các tài sản thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hiện hành phải trả khi Công ty có quyền hợp pháp được bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và Công ty 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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định cho các khoản chênh lệch tạm thời tại ngày kết thúc niên độ 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 hợp nhất.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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 (tiếp theo)

Thuế thu nhập hoãn lại (tiếp theo)

- ▶ 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 và 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, công ty liên kết và các khoản vốn góp liên doanh khi Công ty có khả năng kiểm soát thời gian hoàn nhập khoản chênh lệch tạm thời và chắc chắn khoản chênh lệch tạm thời sẽ không được hoàn nhập trong tương lai có thể dự đoán.

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

- ▶ Tài sản thuế hoãn lại phát sinh từ ghi nhận ban đầu của một tài sản hoặc nợ phải trả từ một giao dịch mà giao dịch này không có ảnh hưởng đến lợi nhuận kế toán và 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, 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 niên độ 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 được ghi nhận trước đây được xem xét lại vào ngày kết thúc niên độ kế toán và được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để có thể sử dụng các tài sản thuế thu nhập hoãn lại chưa ghi nhận này.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và thuế thu nhập hoãn lại phải trả được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho [năm tài chính] khi tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán, dựa trên các mức thuế suất và luật thuế có hiệu lực vào ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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

Công ty 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 này 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; hoặc
- ▶ Công ty dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành phải trả và tài sản thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần hoặc thu hồi tài sản đồng thời với việc thanh toán nợ phải trả trong từng kỳ tương lai khi các khoản trọng yếu của thuế thu nhập hoãn lại phải trả hoặc tài sản thuế thu nhập hoãn lại được thanh toán hoặc thu hồi.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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

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

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

Các tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, 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 hợp nhất, được phân loại một cách phù hợp thành các nợ phải trả tài chính được ghi nhận thông qua báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá trị phân bổ. Công ty xác định việc phân loại các nợ phải trả tài chính thời điểm ghi nhận lần đầu.

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

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

Giá trị sau ghi nhận lần đầu

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

Bù trừ các công cụ tài chính

Các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính được bù trừ và giá trị thuần sẽ được trình bày trên bảng cân đối kế toán hợp nhất nếu, và chỉ nếu, Công ty có quyền hợp pháp thực hiện 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: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Tiền mặt	129.410.026	2.117.065.209
Tiền gửi ngân hàng	37.241.672.359	612.485.750.062
Các khoản tương đương tiền	582.000.000.000	56.000.000.000
TỔNG CỘNG	619.371.082.385	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).

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

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Phải thu từ chuyển nhượng bất động sản	590.041.538.913	838.200.000.000
Phải thu cho thuê gian hàng và cung cấp các dịch vụ liên quan khác	9.656.742.201	689.420.743
	599.698.281.114	838.889.420.743
<i>Trong đó:</i>		
Phải thu khách hàng	540.335.675.550	689.420.743
Phải thu từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	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 hạng 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.

7. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Đơn vị tính: VND	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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
	377.891.789.732	21.293.518.312
<i>Trong đó:</i>		
Các khoản phải thu khác	172.691.789.732	21.293.518.312
Các khoản phải thu khác từ các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	205.200.000.000	-

(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 ký 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.

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

8. HÀNG TỒN KHO

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Số cuối năm</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 hạng 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.

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>			
	<i>Máy móc thiết bị</i>	<i>Phương tiện vận tải</i>	<i>Thiết bị quản lý</i>	<i>Tổng cộng</i>
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
<i>Trong đó:</i>				
- Mua mới	1.253.735.969	1.554.045.094	431.356.794	3.239.137.857
Giảm trong năm	-	-	-	-
Số cuối năm	<u>17.469.495.912</u>	<u>5.186.971.639</u>	<u>1.911.215.187</u>	<u>24.567.682.738</u>
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	<u>3.254.288.304</u>	<u>751.937.071</u>	<u>838.005.142</u>	<u>4.844.230.517</u>
Giá trị còn lại:				
Số đầu năm	<u>14.921.108.790</u>	<u>3.452.605.766</u>	<u>1.184.558.950</u>	<u>19.558.273.506</u>
Số cuối năm	<u>14.215.207.608</u>	<u>4.435.034.568</u>	<u>1.073.210.045</u>	<u>19.723.452.221</u>

10. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

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

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

11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí đền bù giải phóng mặt bằng	90.799.159.519	191.443.283.906
Chi phí xây dựng	241.006.960.038	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
	376.118.303.417	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.

12. CHI PHÍ LÃI VAY ĐƯỢC VỐN HÓA

Trong năm, Công ty đã vốn hóa chi phí lãi 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

	Đơn vị tính: VNĐ		
	Nhà cửa	Máy móc thiết bị	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	<u>657.734.976.544</u>	<u>261.127.225.635</u>	<u>918.862.202.179</u>
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	<u>6.621.872.121</u>	<u>21.073.687.877</u>	<u>27.695.559.998</u>
Giá trị còn lại:			
Số dư đầu năm	<u>217.594.879.981</u>	<u>173.840.120.759</u>	<u>391.435.000.740</u>
Số dư cuối năm	<u>651.113.104.423</u>	<u>240.053.537.758</u>	<u>891.166.642.181</u>

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

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

Bất động sản đầu tư tăng trong năm bao gồm chi phí xây dựng của cầu phần nhà trẻ và trường học tại khu E8, H3, H4, H6 của dự án Vincom Village. Cầu 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).

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ

14.1 Đầu tư tài chính ngắn hạn

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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

	Thuyết minh	Đơn vị tính: VNĐ	
		Số cuối năm	Số đầu năm
Đầu tư vào công ty liên kết	14.2.1	4.138.714.607.030	-
Đầu tư dài hạn khác	14.2.2	600.000.000	1.334.999.500.000
Tổng giá trị đầu tư tài chính dài hạn		4.139.314.607.030	1.334.999.500.000
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính ngắn hạn		-	-
		4.139.314.607.030	1.334.999.500.000

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

14. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ (tiếp theo)

14.2 Đầu tư tài chính dài hạn (tiếp theo)

14.2.1 Đầu tư vào công ty liên kết

Đây là khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển đô thị Nam Hà Nội ("Công ty Nam Hà Nội"), 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. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Công ty nắm 44,9% quyền biểu quyết trong công ty này.

Giá trị của khoản đầu tư vào Công ty Nam Hà Nội theo phương pháp vốn chủ sở hữu tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 được trình bày dưới đây:

Đơn vị tính: VNĐ

Năm nay

Số đầu năm	-
Đầu tư tăng thêm trong năm	3.161.735.500.000
Chuyển từ đầu tư dài hạn khác	1.334.999.500.000
Phân bổ lợi thể thương mại	(321.027.604.418)
Phân lỗ sau thuế chia trong năm	(36.992.788.552)
Số cuối năm	<u>4.138.714.607.030</u>

14.2.2 Đầu tư dài hạn khác

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.

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Đơn vị tính: VNĐ

	<i>Số cuối năm</i>	<i>Số đầu năm</i>
Chi phí phát hành trái phiếu	24.657.534.249	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp	88.287.988.315	24.959.472.557
Chi phí trả trước dài hạn khác	-	41.556.030
TỔNG CỘNG	<u>112.945.522.564</u>	<u>25.001.028.587</u>

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

16. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Đây là khoản vay từ Công ty TNHH một thành viên Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại ("Công ty 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 (Thuyết minh số 31).

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thanh toán theo hợp đồng hợp tác đầu tư và hợp đồng chuyển nhượng bất động sản (i)	4.651.288.313.984	1.247.973.627.871
Các khoản người mua trả tiền trước khác	25.610.572	-
	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: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Thuế giá trị gia tăng	-	56.378.833.952
Thuế thu nhập cá nhân	474.557.206	983.278.337
Thuế thu nhập doanh nghiệp (Thuyết minh số 30.2)	128.453.168.686	65.441.099.599
Các khoản phải nộp nhà nước khác	640.152	-
	128.928.366.044	122.803.211.888

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
Lãi vay dự chi	114.774.716.777	5.273.997.587
Trích trước chi phí xây dựng dự án Vincom Village	373.546.889.051	406.774.630.672
Các khoản chi phí phải trả khác	6.210.906.114	3.078.598.020
	494.532.511.942	415.127.226.279
Trong đó:		
Phải trả khác	494.325.845.275	414.563.967.657
Phải trả khác cho các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	206.666.667	563.258.622

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

20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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	-
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	1.010.877.968	488.337.336
	56.725.946.434	3.545.735.901.524
<i>Trong đó</i>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	55.715.068.466	-
Phải trả khác	1.010.877.968	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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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>		
Phải trả các bên liên quan (Thuyết minh số 31)	1.920.240.000	-
Phải trả khác	19.773.425.327	15.725.427.914

22. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Số cuối năm	Số đầu năm
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:

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (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)

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, một công ty trong cùng 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, một công ty trong cùng 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.
- (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 trữ bắt 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 đã cho khách hàng thuê dài hạn.

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

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 Tình hình tăng giảm nguồn vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: VNĐ

	Vốn điều lệ đã góp	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Lợi nhuận chưa phân phối sau thuế	Tổng cộng
Năm trước					
Số dư đầu năm	500.000.000.000	-	-	16.081.034.486	516.081.034.486
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	102.061.710.863	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	616.627.745.349
Năm nay					
Số dư đầu năm	500.000.000.000	-	(1.515.000.000)	118.142.745.349	616.627.745.349
- Tăng trong năm	699.958.000.000	-	-	-	699.958.000.000
- Lợi nhuận trong năm	-	-	-	309.699.099.644	309.699.099.644
- Tái phát hành cổ phiếu quỹ	-	1.843.750.000	1.515.000.000	-	3.358.750.000
Số dư cuối năm	1.199.958.000.000	1.843.750.000	-	427.841.844.993	1.629.643.594.993

23.2 Vốn điều lệ đã góp

Đơn vị tính: VNĐ

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số tiền theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh	1.199.958.000.000	500.000.000.000
Vốn điều lệ đã góp	1.199.958.000.000	500.000.000.000

24. LỢI ÍCH CỦA CÁC CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

Đơn vị tính: VNĐ

Năm nay

Số dư đầu năm	-
Góp vốn từ cổ đông thiểu số	2.940.000.000
Lợi nhuận được chia	114.295.993
Số dư cuối năm	3.054.295.993

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

25. DOANH THU

25.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Đơn vị tính: VNĐ	
	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 thực cấp.

25.2 Doanh thu hoạt động tài chính

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi	64.408.242.192	2.414.593.246
Lãi từ các khoản cho vay	80.766.909.642	49.247.452.066
	145.175.151.834	51.662.045.312

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	Đơn vị tính: VNĐ	
	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

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
	VNĐ	VNĐ
Chi phí lãi vay	281.619.377.160	-
Phân bổ chi phí phát hành trái phiếu	5.342.465.751	-
Chi phí tài chính khác	404.524.036	255.709.679
	287.366.366.947	255.709.679

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

28. THU NHẬP VÀ CHI PHÍ KHÁC

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Thu nhập khác	30.051.374.174	10.251.304.166
Phạt vi phạm hợp đồng	26.604.016.603	10.180.416.166
Thu từ thanh lý tài sản	1.219.395.902	-
Thu nhập khác	2.227.961.669	70.888.000
Chi phí khác	1.810.305.980	19.624.350
Phạt vi phạm hợp đồng	1.408.831.576	10.116.300
Chi phí khác	401.474.404	9.508.050
GIÁ TRỊ THUẦN	28.241.068.194	10.231.679.816

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

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
	<i>VNĐ</i>	<i>VNĐ</i>
Giá vốn bất động sản đã chuyển nhượng	2.256.061.024.803	756.092.836.503
Chi phí nhân công	42.507.303.771	3.812.822.125
Chi phí khấu hao tài sản cố định	30.817.377.939	1.746.358.064
Chi phí dịch vụ mua ngoài	40.662.998.985	20.682.343.025
Chi phí khác (bao gồm chi phí lãi vay)	303.679.393.049	24.099.442.784
	2.673.728.098.547	806.433.802.501

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

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

Các báo cáo thuế của Công ty và công ty con 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 hợp nhất có thể sẽ bị thay đổi theo quyết định cuối cùng của cơ quan thuế.

30.1 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>	
	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp năm nay	333.574.534.455	46.618.074.103
Chi phí/(thu nhập) thuế TNDN hoãn lại	104.834.547	(2.484.332.534)
	333.679.369.002	44.133.741.569

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.2 Thuế TNDN hiện hành

Thuế TNDN hiện hành phải trả được xác định dựa trên thu nhập chịu thuế của năm hiện tại. Thu nhập chịu thuế của Công ty và công ty con khác với thu nhập được báo cáo trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất 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 mẹ và công ty con được tính theo thuế suất đã ban hành đến ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

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	643.492.764.639	146.195.452.432
Các điều chỉnh tăng lợi nhuận theo kế toán	491.710.030.412	40.276.843.980
Chi phí không liên quan đến hoạt động sản xuất kinh doanh	2.393.531.043	1.046.300.178
Chi phí bán hàng và quảng cáo	-	9.937.330.134
Chi phí chưa được khấu trừ năm trước	(9.937.330.134)	-
Giá vốn chuyển nhượng bất động sản tạm thời chưa được khấu trừ	9.517.991.947	-
Phần lỗ trong công ty liên kết	358.020.392.970	-
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	1.135.202.795.051	186.472.296.412
Lỗ năm trước chuyển sang	-	-
Thu nhập chịu thuế ước tính kỳ này	1.135.202.795.051	186.472.296.412
<i>Trong đó:</i>		
Thu nhập từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản	1.333.722.846.597	144.086.840.364
Lỗ từ hoạt động cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm	(84.553.593.022)	(19.252.559.401)
Lỗ từ các hoạt động kinh doanh khác	(114.541.749.782)	61.638.015.449
Lãi từ các hoạt động kinh doanh khác của công ty con	575.291.258	-
Chi phí thuế TNDN ước tính trong năm hiện hành	333.574.534.455	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	63.079.211.033	24.959.472.557
Thuế TNDN cần trừ với thuế GTGT được hoàn	(33.298.953.582)	-
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(300.342.722.819)	(12.198.799.995)
Thuế TNDN phải trả cuối năm (Thuyết minh số 18)	128.453.168.686	65.441.099.599

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

30. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP (tiếp theo)

30.3 Thuế thu nhập hoãn lại

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

	Đơn vị tính: VND			
	Bảng cân đối kế toán hợp nhất		Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	
	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 hợp nhất			(104.834.547)	2.484.332.534

Thuế thu nhập hoãn lại chưa được ghi nhận

Lỗi chuyển sang từ năm trước

Công ty mẹ và công ty con 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 mẹ và công ty con 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.

Lỗ tính thuế ước tính theo tờ khai thuế của Công ty mẹ và công ty con 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.

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

31. NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

			Đơn vị tính: VNĐ
Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	Giá trị
Tập đoàn Vingroup – Công ty CP	Công ty mẹ	Đi vay	(679.508.325.400)
		Trả gốc vay	679.508.325.400
		Lãi vay phải trả	(6.219.476.700)
		Lãi vay đã trả	6.219.476.700
		Cho vay	1.546.000.000.000
		Thu hồi cho vay	(1.546.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	32.602.674.601
		Lãi vay đã thu	(32.602.674.601)
		Chi phí trả hộ	(90.926.027.466)
		Trả chi phí trả hộ	35.210.959.000
		Nhận vốn góp	(427.000.000.000)
Công ty TNHH Một thành viên Hanel	Cổ đông sáng lập	Cho vay	15.000.000.000
		Thu hồi cho vay	(15.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	524.999.999
		Lãi vay đã thu	(524.999.999)
		Tạm ứng	205.200.000.000
		Nhận vốn góp	(140.000.000.000)
		Chi hỗ trợ	35.867.009.166
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Sinh Thái	Công ty liên kết của một công ty cùng chủ sở hữu	Đi vay	(8.000.000.000)
		Trả gốc vay	11.895.076.833
		Lãi vay phải trả phát sinh	(998.016.393)
		Trả lãi vay	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	Vay	(1.503.555.959.927)
		Trả gốc vay	1.503.555.959.927
		Lãi vay phải trả	(80.697.051.167)
		Lãi vay đã trả	80.697.051.167
		Cho vay	190.000.000.000
		Thu hồi cho vay	(190.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	2.081.333.334
		Lãi vay đã thu	(2.081.333.334)
Công ty Cổ phần Phát triển Thành phố Xanh	Công ty liên kết của công ty mẹ	Đi vay	(416.480.422.090)
		Trả gốc vay	416.480.422.090
		Lãi vay phải trả	(17.965.176.790)
		Lãi vay đã trả	17.965.176.790
Công ty TNHH MTV Vinpearl Đà Nẵng	Công ty trong cùng Tập đoàn	Phải trả từ mua tài sản	(2.867.643.634)
		Đã trả tiền mua tài sản	2.867.643.634
Công ty TNHH MTV Vinpearl	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đi vay	(150.000.000.000)
		Trả gốc vay	150.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(4.029.616.740)
		Lãi vay đã trả	4.029.616.740
		Phải trả về mua tài sản và sử dụng dịch vụ	(5.477.624.026)
		Đã trả về mua tài sản và sử dụng dịch vụ	5.477.624.026

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

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đi vay	(330.000.000.000)
		Trả gốc vay	330.000.000.000
		Lãi vay phải trả	(4.708.000.000)
		Lãi vay đã trả	4.708.000.000
		Cho vay	70.000.000.000
		Nhận lại gốc vay	(70.000.000.000)
		Lãi vay phải thu	255.444.444
		Lãi vay đã thu	(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	(838.200.000.000)
		Phí thuê văn phòng và tiền ăn ca phải trả	(1.157.561.856)
		Phí thuê văn phòng và tiền ăn ca đã trả	1.157.561.856
		Phí dịch vụ quản lý phải thu	7.920.000.000
		Phí dịch vụ quản lý đã thu	(7.920.000.000)
		Các khoản chi hộ phải thu	8.522.248.853
		Thu tiền các khoản chi hộ	(8.522.248.853)
		Phải thu chi phí trả hộ cho khu văn phòng E3	59.362.605.564
Công ty TNHH MTV Phát triển và Dịch vụ Vincharm	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đi vay	(100.000.000.000)
		Trả gốc vay	100.000.000.000
		Lãi vay phải trả phát sinh	(4.417.355.556)
		Trả lãi vay	4.417.355.556
		Đặt cọc thuê trung tâm thương mại	(1.920.240.000)
		Phí thuê và dịch vụ phải thu	3.374.492.408
		Phí thuê và dịch vụ đã thu	(3.374.492.408)
Công ty TNHH MTV TM Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty trong cùng Tập đoàn	Đi vay	(155.000.000.000)
		Lãi vay phải trả phát sinh	(206.666.667)

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

Trong năm, Công ty đã nhận các khoản vay từ các bên liên quan với mức lãi suất từ 12%/năm đến 20,5%/năm. Trong năm, 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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

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

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

Đơn vị tính: VNĐ

Bên liên quan	Mối quan hệ	Nội dung nghiệp vụ	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)
			(206.666.667)
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)
			(55.715.068.466)
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)

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

Bên liên quan	Mối quan hệ	Lãi suất %/năm	Ngày đáo hạn	Tài sản đảm bảo	Số dư cho vay VNĐ
Vay và nợ ngắn hạn (Thuyết minh số 16)					
Công ty TNHH MTV Thương mại Đầu tư và Phát triển Thời Đại	Công ty cùng chủ sở hữu	12%	28 tháng 3 năm 2013	Không có	(155.000.000.000)
					(155.000.000.000)

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: VNĐ

	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 HỢP NHẤT (tiếp theo)
vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 và cho năm tài chính kết thúc cùng ngày

32. LÃI TRÊN CỔ PHIẾU

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

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

	Đơn vị tính: VNĐ	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	309.699.099.644	102.061.710.863
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông sau khi đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm	309.699.099.644	102.061.710.863
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	80.529.739	49.884.360
Ảnh hưởng suy giảm	-	-
Bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông (không bao gồm cổ phiếu quỹ) đã điều chỉnh cho các yếu tố suy giảm.	80.529.739	49.884.360

33. 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, các khoản phải thu khách hàng, 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.

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

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

Rủi ro thị trường

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

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 VNĐ</i>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012		
VNĐ	+400	(64.464.042.486)
VNĐ	-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 Vilalge.

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

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

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

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 hạng mục biệt thự tại Dự án Vincom Village được Công ty quản lý 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.

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

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

Tiền gửi ngân hàng

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.

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:

<i>Đơn vị tính: VNĐ</i>					
	<i>Bất kỳ thời điểm nào</i>	<i>Dưới 1 năm</i>	<i>Từ 1-5 năm</i>	<i>Trên 5 năm</i>	<i>Tổng cộng</i>
Ngày 31 tháng 12 năm 2012					
Các khoản vay và nợ	-	155.000.000.000	2.900.000.000.000	600.000.000.000	3.655.000.000.000
Phải trả người bán	538.332.876.660	-	-	-	538.332.876.660
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	56.042.613.102	489.004.939.161	21.693.665.327	-	566.741.217.590
	<u>594.375.489.762</u>	<u>644.004.939.161</u>	<u>2.921.693.665.327</u>	<u>600.000.000.000</u>	<u>4.760.074.094.250</u>
Ngày 31 tháng 12 năm 2011					
Các khoản vay và nợ	-	-	778.148.315.602	516.168.825.846	1.294.317.141.448
Phải trả người bán	337.481.908.414	-	-	-	337.481.908.414
Chi phí phải trả và chi phí trích trước khác	488.337.336	914.875.726.279	15.725.427.914	-	931.089.491.529
	<u>337.970.245.750</u>	<u>914.875.726.279</u>	<u>793.873.743.516</u>	<u>516.168.825.846</u>	<u>2.562.888.541.391</u>

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.

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

B09-DN/HN

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

34. 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 hợp nhất của Công ty:

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012		Ngày 31 tháng 12 năm 2011		
	Nguyên giá	Dự phòng	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
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	-	689.420.743
Các khoản cho vay và phải thu từ các bên liên quan	264.562.605.564	-	838.200.000.000	-	838.200.000.000
Phải thu khác	172.691.789.732	-	21.293.518.312	-	21.293.518.312
Các khoản tài sản tài chính ngắn hạn	876.900.000.000	-	380.000.000.000	-	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	619.371.082.385	-	670.602.815.271	-	670.602.815.271
Tổng cộng	2.474.461.153.231	(1.721.811.159)	3.245.785.254.326	-	3.245.785.254.326

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

B09-DN/HN

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

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

	Giá trị ghi sổ		Giá trị hợp lý		Đơn vị tính: VNĐ
	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	Ngày 31 tháng 12 năm 2012	Ngày 31 tháng 12 năm 2011	
Nợ phải trả tài chính					
Vay và nợ	3.655.000.000.000	1.294.317.141.448	3.655.000.000.000	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	566.741.217.590	931.089.491.529	566.741.217.590	931.089.491.529	
Tổng cộng	4.760.074.094.250	2.562.888.541.391	4.760.074.094.250	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 hợp nhất:

- ▶ Giá trị hợp lý của tiền mặt và tiền gửi ngắn hạn, các khoản phải thu khách hàng, các khoản phải trả người bán và nợ phải trả ngắn hạn khác tương đương với giá trị ghi sổ của các khoản mục này do những công cụ này có kỳ hạn ngắn.
- ▶ Giá trị hợp lý của các chứng khoán và các công cụ nợ tài chính niêm yết được xác định theo giá trị thị trường.
- ▶ Giá trị hợp lý của các 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (tiếp theo)

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

35. 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
		VNĐ	VNĐ		VNĐ	VNĐ
1	Công ty TNHH Việt Thành – Sài Đồng	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 Biên 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 thoả thuận cho thuê. Số tiền thuê tối thiểu theo các thoả thuận này vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Dưới 1 năm	-
Từ 2 năm đến 5 năm	158.499.804.499
Trên 5 năm	37.289.184.660
	<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 thoả thuận này cho thời hạn 50 năm vào ngày 31 tháng 12 năm 2012 như sau:

Đơn vị tính: VNĐ

Ngày 31 tháng 12 năm 2012

Dưới 1 năm	-
Từ 2 năm đến 5 năm	35.963.681.269
Trên 5 năm	467.800.308.631
	<u>503.763.989.900</u>

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

35. 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 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.

36. 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 hợp nhất của Công ty và công ty con 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