

*Hà Nội, ngày 08 tháng 5 năm 2014***BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2013****Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG**

Năm 2013, mặc dù nền kinh tế có rất nhiều bất ổn, thị trường bất động sản “đóng băng”, song Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng (“Công ty”) vẫn có một năm hoạt động được đánh giá là tương đối thành công với các chỉ tiêu tài chính cụ thể như sau:

**1. Tăng trưởng tài sản:**

Tổng tài sản năm 2013 của Công ty là 12.607 tỷ đồng, tăng 1.427 tỷ đồng chủ yếu do các nguyên nhân sau:

Các tài sản có thay đổi lớn trong năm như sau:

- Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 270 tỷ đồng
- Các khoản đầu tư ngắn hạn tăng 332 tỷ đồng
- Các khoản phải thu ngắn hạn giảm 384 tỷ đồng
- Hàng tồn kho tăng 2.051 tỷ đồng
- Tài sản ngắn hạn khác tăng 14 tỷ đồng
- Tài sản cố định và xây dựng dở dang tăng 39 tỷ đồng
- Bất động sản đầu tư giảm 473 tỷ đồng
- Đầu tư tài chính dài hạn tăng 146 tỷ đồng
- Tài sản dài hạn khác giảm 27 tỷ đồng

**2. Nguồn vốn chủ sở hữu và Nợ phải trả:****2.1 Nợ phải trả:**

Năm 2013 nợ ngắn hạn tăng 1.687 tỷ cụ thể là:

- Vay ngắn hạn tăng 2.346 tỷ đồng
- Phải trả người bán giảm 476 tỷ đồng
- Người mua ứng trước giảm 525 tỷ đồng
- Thuế và các khoản phải nộp tăng 185 tỷ đồng
- Chi phí phải trả tăng 124 tỷ đồng
- Các khoản phải trả khác tăng 33 tỷ đồng

Về nợ dài hạn:

- Trong năm 2013, Công ty đã trả nợ Vietinbank 405 tỷ và chuyển sang nợ ngắn hạn 1.000 tỷ nên giảm 1.405 tỷ.

**2.2 Nguồn vốn chủ sở hữu**

- Lợi nhuận sau thuế năm 2013 là 1.159 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2013 của Công ty là 1.587 tỷ đồng.
- Vốn chủ sở hữu tăng thêm 1.159 tỷ đồng, tương ứng tăng 171% so với năm 2012.

**3. Tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận:**

- Năm 2013 là năm Công ty đẩy mạnh thu tiền bán đất biệt thự của nhà đầu tư thứ cấp. Theo đó, tính riêng trong năm 2013, diện tích đất hạ tầng tại Vinhomes Riverside được bàn giao và ghi

nhận doanh thu khoảng 141.000m<sup>2</sup>. Tổng số tiền thu được từ các nhà đầu tư thứ cấp là 12.303 tỷ đồng, đạt 76% tổng giá trị hợp đồng bán hạ tầng biệt thự. Tổng diện tích đất hạ tầng tại Vinhomes Riverside được bàn giao và ghi nhận doanh thu tính đến 31/12/2013 đạt khoảng 239.000m<sup>2</sup>.

- Tổng doanh thu năm 2013 đạt 5.019 tỷ đồng trong đó doanh thu từ chuyển nhượng đất hạ tầng đạt hơn 4.957 tỷ đồng, doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư và dịch vụ đi kèm đạt hơn 62 tỷ đồng.
- Với các hoạt động điều tiết luồng tiền linh hoạt, Công ty đã tạo được nguồn thu từ hoạt động tài chính trong năm từ lãi tiền gửi là 204 tỷ đồng.
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh đạt 1.346 tỷ đồng, lợi nhuận từ công ty liên kết là 146 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế TNDN đạt 1.159 tỷ đồng.

#### **4. Tổng số thuế nộp ngân sách Nhà nước**

- Năm 2013, Công ty đã nộp 5.155 tỷ đồng tiền sử dụng đất cho dự án Khu đô thị Sinh thái Vinhomes Riverside. Số còn phải nộp là 406 tỷ đồng được khấu trừ vào đường BT giao đoạn 2. Như vậy, đến thời điểm này, Công ty đã hoàn thành toàn bộ nghĩa vụ thanh toán tiền sử dụng đất cho dự án.
- Tổng số thuế TNDN phải nộp nhà nước của Công ty trong năm nay là 343 tỷ đồng, tính đến 31/3/2014, Công ty đã nộp toàn bộ số thuế này.
- Các loại thuế khác phải nộp trong năm 2013 là 10 tỷ đồng và Công ty cũng đã hoàn tất nghĩa vụ nộp của các khoản thuế này trong năm.

*Nơi nhận:*

- *Như trên;*

- *Lưu Văn phòng Công ty.*

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ  
PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**

**Tổng Giám đốc**

**(đã ký)**

**Trần Hoài An**

*Ghi chú: Báo cáo Tài chính năm 2013 của Công ty đã được Kiểm toán bởi Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Ernst & Young Việt Nam và đã được công bố trên website của Công ty: <http://www.saidongjsc.com>*