

*Hà Nội, ngày 22 tháng 3 năm 2013*

## **BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH NĂM 2012 CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**

**Kính gửi: ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG  
CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ SÀI ĐỒNG**

Năm 2012, 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 của Công ty tại 31/12/2012 là 11.179 tỷ đồng, tăng 3.579 tỷ đồng, tương đương 47,08% so với năm 2011.

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

- Tiền và các khoản tương đương tiền giảm 51 tỷ
- Các khoản đầu tư ngắn hạn tăng 497 tỷ đồng
- Các khoản phải thu ngắn hạn tăng 141 tỷ
- Hàng tồn kho giảm 345 tỷ đồng do Công ty đã ghi nhận một phần vào kết quả kinh doanh đối với phần diện tích đất đã bàn giao trong năm cho khách hàng
- Tài sản ngắn hạn khác giảm 60 tỷ
- Tài sản cố định và xây dựng dở dang tăng 11 tỷ
- Bất động sản đầu tư tăng 500 tỷ trong đó giá trị tài sản là hệ thống trường học đa cấp được đưa vào sử dụng trong năm là 413 tỷ
- Đầu tư tài chính dài hạn tăng 2.804 tỷ, chủ yếu do việc đầu tư dài hạn vào Công ty Cổ phần Phát triển Đô thị Nam Hà Nội - Chủ đầu tư của Dự án Khu chức năng Đô thị Times City tại địa chỉ 458 Minh Khai, Hà Nội
- Tài sản dài hạn khác tăng 83 tỷ.

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

#### **2.1. Nợ phải trả:**

Tổng nợ phải trả (bao gồm nợ ngắn hạn và nợ dài hạn) năm 2012 là 9.546 tỷ đồng, tăng 2.562 tỷ đồng, tương đương tăng 36,69% so với năm 2011. Các biến động chủ yếu trong năm như sau:

- Nợ ngắn hạn là 6.025 tỷ đồng, tăng 351 tỷ so với năm 2011, trong đó chủ yếu là tiền “thanh toán theo hợp đồng chuyển nhượng bất động sản” (hơn 4.651 tỷ). Đây là khoản nhận tiền ứng trước từ các nhà đầu tư thứ cấp theo hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất đã có hạ tầng khu biệt thự, chưa ghi nhận doanh thu.
- Nợ dài hạn là 3.522 tỷ đồng, tăng 2.211 tỷ so với năm 2011. Trong năm 2012, Công ty đã thực hiện phát hành trái phiếu với tổng giá trị là 2.000 tỷ đồng cho nhà đầu tư là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam (Techcombank) để thực hiện dự án.

## **2.2.Nguồn vốn chủ sở hữu**

- Vốn cổ phần là gần 1.200 tỷ đồng, tăng gần 700 tỷ đồng so với năm 2011 do Công ty đã thực hiện thành công việc tăng vốn điều lệ trong năm.
- Lợi nhuận sau thuế năm 2012 là 310 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến 31/12/2012 của công ty là 428 tỷ đồng. Vốn chủ sở hữu tăng thêm lên 164% so với năm 2011.

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

- Doanh thu năm 2012 đạt 3.501 tỷ đồng. Tăng 293% trong bối cảnh thị trường bất động sản “ảm đạm” thì đây là một kết quả hết sức khả quan.
- Ngoài doanh thu từ hoạt động chính, công ty đã quản lý và cân đối nguồn vốn hợp lý, do vậy đã tận thu được một khoản doanh thu tài chính là 145 tỷ đồng.
- Lợi nhuận trước thuế cả năm đạt 643 tỷ đồng, trong đó lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh là 973 tỷ đồng, lợi nhuận khác là 28 tỷ đồng và lỗ từ công ty liên kết là 358 tỷ (do Công ty liên kết vẫn đang trong thời gian xây dựng và chưa có doanh thu từ hoạt động kinh doanh. Công ty liên kết sẽ có doanh thu và lợi nhuận từ năm 2013).
- Tổng lợi nhuận sau thuế đạt 310 tỷ đồng, tăng 208 tỷ đồng so với năm 2011.
- Tổng số thuế phải nộp cho nhà nước (gồm thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và các loại thuế khác) là 540 tỷ đồng. Số thuế đã nộp trong năm là 412 tỷ đồng.

*Nơi nhận:*

- Như trên;
- Lưu Văn phòng.

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

**(đã ký)**

**Trần Hoài An**

Ghi chú: Tài liệu này có thể được sửa đổi, bổ sung thích hợp và trình ĐHĐCĐ xem xét, quyết định tại Đại hội