

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ
VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG**

*Báo cáo tài chính
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
đã được kiểm toán*

NỘI DUNG

	<u>Trang</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	06 - 39
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	06 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	11 - 39



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được chuyển đổi từ Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng, viết tắt là "INVESTCO"- thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo quyết định số 2077/QĐ-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103003118 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 19 tháng 09 năm 2012 với số giấy phép đăng ký kinh doanh 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Số 201 Võ Thị Sáu, phường 7, Quận 3, TP.HCM.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng Quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Viên Ngọc Bảo	Chủ tịch	
Bà Phạm Thị Kim Xuân	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 11/08/2012
Ông Hà Minh Khôi	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 26/07/2012
Ông Viên Ngọc Minh Châu	Ủy viên	Bổ nhiệm ngày 11/08/2012
Ông Nguyễn Văn Út	Ủy viên	
Bà Quách Thị Hòa	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 26/07/2012
Ông Lê Huy Chính	Ủy viên	Miễn nhiệm ngày 26/07/2012

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông Nguyễn Văn Út	Tổng Giám đốc	
Ông Hà Minh Khôi	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Phúc Thắng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11/08/2012
Ông Viên Ngọc Minh Châu	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11/08/2012
Ông Trần Đại Quang	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Mai Văn Phòng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Loan	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 11/08/2012
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Loan	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/01/2013
Ông Lê Huy Chính	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 11/08/2012
Ông Phạm Văn Khiêm	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 21/01/2013

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Trịnh Thị Ngọc Anh	Trưởng ban
Bà Nguyễn Ngọc Tú	Thành viên
Ông Vũ Văn Tiêu	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC) nay được đổi tên là Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán và các quy định có liên quan hiện hành;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 52/2012/TT-BTC ngày 05/04/2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Út

Tổng Giám đốc

Tp.HCM, ngày 25 tháng 05 năm 2013



Số: 271 /2013/BC.KTTC-AASC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được lập ngày 25 tháng 05 năm 2013, gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ và Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 được trình bày từ trang 06 đến trang 39 kèm theo.

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

Cơ sở ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện công việc kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu công việc kiểm toán lập kế hoạch và thực hiện để có sự đảm bảo hợp lý rằng các Báo cáo tài chính không còn chứa đựng các sai sót trọng yếu. Chúng tôi đã thực hiện việc kiểm tra và áp dụng các thử nghiệm cần thiết theo phương pháp chọn mẫu, các bằng chứng xác minh những thông tin trong Báo cáo tài chính; đánh giá việc tuân thủ các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành, các nguyên tắc và phương pháp kế toán được áp dụng, các ước tính và xét đoán quan trọng của Ban Tổng Giám đốc cũng như cách trình bày tổng quát các Báo cáo tài chính. Chúng tôi cho rằng công việc kiểm toán của chúng tôi đã đưa ra những cơ sở hợp lý để làm căn cứ cho ý kiến của chúng tôi.

Những vấn đề ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán viên

- Công ty chưa thực hiện kiểm kê đánh giá sản phẩm dở dang công trình Bệnh viện Đại Học Y Dược TP.HCM và Công trình Estella Joint Venture tại ngày 31/12/2012 làm cơ sở xác định giá vốn ghi nhận trong năm, bằng các thủ tục kiểm toán khác chúng tôi không thể đưa ra ý kiến hoặc bất kỳ sự điều chỉnh nào đối với việc ghi nhận giá vốn của 2 công trình này trong năm 2012 số tiền 193,78 tỷ đồng, chi tiết gồm:

Tên công trình	Giá vốn
Công trình Estella Joint Venture	172.077.654.374
Công trình Bệnh viện Đại học Y Dược	21.705.740.442
Cộng	193.783.394.816

- Công ty chưa thực hiện trích lập khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi Ông Phạm Đình Dũng (thuộc xí nghiệp xây dựng số 5) và Ông Hồ Minh Thái với tổng số tiền 45,65 tỷ đồng liên quan đến các khoản quyết toán vượt quá giá trị giao thầu xây lắp, nếu Công ty trích lập đầy đủ thì lợi nhuận trước thuế trên kết quả kinh doanh giảm đi giá trị tương ứng. (chi tiết xem tại thuyết minh số 5 bản Thuyết minh báo cáo tài chính).
- Công ty chưa trích lập dự phòng tổn thất do bán căn hộ dự án Investco Babylon cho Công ty Cổ phần Việt R.E.MA.X tương ứng với giá trị chi phí đã thực hiện tính đến 31/12/2012 số tiền ước tính 47,03 tỷ đồng. (chi tiết thông tin tại thuyết minh số 1 và số 28 bản Thuyết minh báo cáo tài chính), nếu Công ty trích lập đầy đủ thì lợi nhuận trước thuế trên kết quả kinh doanh giảm đi giá trị tương ứng.
- Công ty chưa trích lập đầy đủ khoản dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn tại ngày 31/12/2012 số tiền 11,21 tỷ đồng (chi tiết tại thuyết minh số 10 bản thuyết minh báo cáo tài chính), nếu Công ty trích lập đầy đủ thì lợi nhuận trước thuế trên kết quả kinh doanh giảm đi giá trị tương ứng.

T: (84) 4 3824 1990 | F: (84) 4 3825 3973 | 1 Lê Phụng Hieu, Hanoi, Vietnam A member of HLB International

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		1.272.362.014.320	1.123.077.273.624
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	34.259.757.846	12.617.340.175
111	1. Tiền		12.100.911.900	12.617.340.175
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.158.845.946	-
120	II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	4	1.442.790.000	10.508.760.000
121	1. Đầu tư ngắn hạn		4.809.300.000	16.971.900.000
129	2. Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn		(3.366.510.000)	(6.463.140.000)
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		219.467.668.243	147.616.796.757
131	1. Phải thu của khách hàng		138.645.705.520	67.255.482.315
132	2. Trả trước cho người bán		32.299.778.634	22.497.246.715
135	5. Các khoản phải thu khác	5	48.558.596.543	57.900.480.181
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(36.412.454)	(36.412.454)
140	IV. Hàng tồn kho	6	976.031.157.087	934.026.175.857
141	1. Hàng tồn kho		976.031.157.087	934.026.175.857
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		41.160.641.144	18.308.200.835
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	7	41.160.641.144	18.308.200.835
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		64.091.682.375	89.872.633.011
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		-	-
220	II. Tài sản cố định		4.467.464.795	7.994.316.998
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	2.932.821.046	6.233.575.181
222	- Nguyên giá		12.239.255.598	23.504.921.931
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(9.306.434.552)	(17.271.346.750)
227	3. Tài sản cố định vô hình	9	1.534.643.749	1.760.741.817
228	- Nguyên giá		2.146.097.800	2.146.097.800
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(611.454.051)	(385.355.983)
240	III. Bất động sản đầu tư		-	-
250	IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	10	58.730.821.964	78.538.310.996
251	1. Đầu tư vào công ty con		17.403.310.000	24.903.310.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		3.942.041.586	4.827.341.586
258	3. Đầu tư dài hạn khác		40.275.289.725	52.512.535.321
259	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(2.889.819.347)	(3.704.875.911)
260	V. Tài sản dài hạn khác		893.395.616	3.340.005.017
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	893.395.616	3.340.005.017
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.336.453.696.695	1.212.949.906.635

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
			VND	VND
300	A. NỢ PHẢI TRẢ		1.180.288.481.822	951.855.852.991
310	I. Nợ ngắn hạn		1.021.197.572.731	701.477.483.678
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	12	453.920.872.075	302.627.749.106
312	2. Phải trả người bán		113.842.382.855	56.630.661.970
313	3. Người mua trả tiền trước		154.712.179.866	122.059.831.451
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	13	78.777.812.998	23.439.630.544
315	5. Phải trả người lao động		4.281.906.679	578.794.270
316	6. Chi phí phải trả	14	82.558.810.579	95.419.030.296
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp khác	15	128.578.904.445	95.589.787.807
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.524.703.234	5.131.998.234
330	II. Nợ dài hạn		159.090.909.091	250.378.369.313
334	4. Vay và nợ dài hạn	16	50.000.000.000	250.000.000.000
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	378.369.313
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	17	109.090.909.091	-
400	B. VỐN CHỦ SỞ HỮU		156.165.214.873	261.094.053.644
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	156.165.214.873	261.094.053.644
411	1. Vốn đầu tư của chủ sở hữu		208.097.020.000	208.097.020.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		37.001.610.500	37.001.610.500
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		7.535.766.583	7.535.766.583
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		6.800.437.672	6.800.437.672
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(103.269.619.882)	1.659.218.889
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		<u>1.336.453.696.695</u>	<u>1.212.949.906.635</u>

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Thuyết minh	31/12/2012	01/01/2012
4. Nợ khó đòi đã xử lý		403.531.033	403.531.033
5. Ngoại tệ các loại			
- Đồng Dollar Mỹ (USD)		456,21	1.644,17



Trần Văn Sương Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Út
Tổng Giám đốc
Lập, ngày 25 tháng 05 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2012

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	873.102.104.769	713.367.302.368
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		873.102.104.769	713.367.302.368
11	4. Giá vốn hàng bán	20	935.876.463.061	662.855.059.928
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		(62.774.358.292)	50.512.242.440
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	10.733.656.723	8.774.274.331
22	7. Chi phí tài chính	22	40.797.603.942	31.100.929.162
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		42.941.310.998	21.459.048.651
24	8. Chi phí bán hàng		46.000.000	452.045.455
25	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	18.610.994.086	21.891.555.385
30	10. Lợi nhuận/(lỗ) thuần từ hoạt động kinh doanh		(111.495.299.597)	5.841.986.769
31	11. Thu nhập khác	24	12.419.861.027	2.462.307.075
32	12. Chi phí khác	25	2.968.473.278	1.463.862.007
40	13. Lợi nhuận khác		9.451.387.749	998.445.068
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		(102.043.911.848)	6.840.431.837
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	451.964.836	6.601.790.321
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>(102.495.876.684)</u>	<u>238.641.516</u>



Trần Văn Suong Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Út
Tổng Giám đốc

Lập, ngày 25 tháng 05 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2012

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	Chỉ tiêu	Thuyết minh	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		980.570.223.233	715.289.840.358
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	(745.678.301.583)		(736.398.331.824)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động	(137.957.316.349)		(87.952.608.475)
04	4. Tiền chi trả lãi vay	(46.205.805.605)		(46.697.286.778)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.801.400.796)		(750.696.786)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	7.717.567.652		8.805.588.899
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(17.678.871.436)		(13.682.256.393)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		31.966.095.116	(161.385.750.999)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(19.000.000)	(413.781.726)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		6.060.000.000	405.000.000
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(34.800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.200.000.000	34.800.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	(500.000.000)		(500.000.000)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	21.622.545.596		299.900.000
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	5.147.059.332		9.114.784.077
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		38.510.604.928	8.905.902.351
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	31.230.060.500
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		285.563.568.207	507.923.277.828
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay	(334.270.445.238)		(408.159.886.875)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(127.405.342)		(27.250.763.150)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(48.834.282.373)	103.742.688.303
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		21.642.417.671	(48.737.160.345)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		12.617.340.175	61.352.402.559
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	2.097.961
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm		34.259.757.846	12.617.340.175



Trần Văn Sung Hùng
Kế toán trưởng




Nguyễn Văn Út
Tổng Giám đốc
Lập, ngày 25 tháng 05 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2012

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được chuyển đổi từ Công ty Đầu tư và Phát triển Xây dựng, viết tắt là "INVESTCO"- thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo quyết định số 2077/QĐ-BXD ngày 28 tháng 12 năm 2004 của Bộ Xây dựng.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh công ty cổ phần số 4103003118 do Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký lần đầu ngày 17 tháng 02 năm 2005, đăng ký thay đổi lần 05 ngày 19 tháng 09 năm 2012 với số giấy phép đăng ký kinh doanh 0301442227 do Sở Kế hoạch và Đầu tư TP.HCM cấp.

Trụ sở chính của Công ty: Số 201 Võ Thị Sáu, phường 7, Quận 3, TP.HCM.

Vốn điều lệ của Công ty là 208.097.020.000 đồng tương ứng 20.809.702 cổ phần, mệnh giá 10.000 đồng/cổ phần.

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

STT	Tên Công ty	Địa chỉ
1	Xí nghiệp Xây dựng số 4	155 Nguyễn Đình Chiểu, quận 3, TP HCM
2	Xí nghiệp Xây dựng số 5	75/46B Lê Văn Lương, Q.7, TP.HCM
3	Xí nghiệp Xây dựng số 6	208 Đồng Đen, P.14, Q.Tân Bình, TP.HCM
4	Xí nghiệp Thi công Cơ giới	89 Đào Duy Anh, quận Phú Nhuận, TP HCM

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết, công ty liên doanh của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 10.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty gồm:

- Đầu tư, xây dựng kinh doanh nhà, công trình hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị, khu du lịch;
- Thi công xây lắp các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, đường dây và trạm biến thế điện, công trình kỹ thuật hạ tầng;
- Cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo trì trang thiết bị các công trình cấp thoát nước, hệ thống điều hòa nhiệt độ và các loại thang máy;
- Tư vấn đầu tư, quản lý dự án, tư vấn thiết kế các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi và các công trình kỹ thuật hạ tầng, quy hoạch xây dựng và thiết kế quy hoạch chi tiết, khảo sát đo đạc địa hình;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh các công trình thủy điện; kinh doanh nhà nghỉ, khách sạn, các công trình thể dục thể thao, khu vui chơi giải trí, môi giới bất động sản, dịch vụ nhà đất;
- Xuất nhập khẩu vật tư, máy móc thiết bị, vật liệu xây dựng;
- Khai thác, chế biến khoáng sản, khoan khai thác nước ngầm, sản xuất và kinh doanh vật liệu xây dựng.

Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Thanh lý tài sản cố định

Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc thanh lý tài sản cố định hữu hình là dàn xe và máy móc thiết bị trạm trộn theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 37/2010-2015/BB-HĐQT ngày 06 tháng 03 năm 2012, theo đó Nguyên giá tài sản đã thanh lý trong 06 tháng đầu năm là 10,09 tỷ đồng, giá trị khấu hao lũy kế của tài sản tại thời điểm thanh lý là 8.84 tỷ đồng, thu nhập từ việc thanh lý tài sản 5.27 tỷ đồng, lợi nhuận từ việc bán thanh lý tài sản trong kỳ 4,02 tỷ đồng.

Hợp đồng mua bán sản phẩm dự án

Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 37/2010-2015/BB-HĐQT ngày 06 tháng 03 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt phương án kinh doanh dự án với giá 12,5 triệu đồng/m² (chưa bao gồm VAT).

Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 41/2010-2015/BB-HĐQT ngày 16 tháng 04 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã Quyết định phê duyệt phương án thực hiện dự án Investco Babylon với nội dung bán sỉ sản phẩm dự án cho Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X, đơn giá chuyển nhượng là 12,5 triệu đồng/m².

Ngày 30 tháng 06 năm 2012, giữa Investco và Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X đã ký hợp đồng số 23/2012/HĐMB-VRM và 05 phụ lục đính kèm về việc mua bán sản phẩm thương mại hình thành trong tương lai - Dự án Investco Babylon với giá 12.500.000 đồng/m² (chưa gồm VAT), giá trị hợp đồng tạm tính cho 22.195,62 m² là 277.445.250.000 đồng (chưa bao gồm VAT), theo hợp đồng bao gồm một số nội dung:

- Tên thương mại dự án được chuyển đổi thành Dự án MB Babylon, dự án được Investco cam kết sẽ xây dựng trong vòng 24 tháng kể từ ngày nhận tiền tạm ứng đợt 1.
- Theo hợp đồng, sau khi chuyển nhượng cho đối tác, Investco sẽ là nhà phân phối sản phẩm của dự án cho Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X với giá bán được bên Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X phê duyệt, Investco được hưởng hoa hồng bán hàng trên giá trị doanh thu phân phối. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Investco nhận tiền thanh toán đợt 1 hoặc Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X phê duyệt kế hoạch phân phối sản phẩm của dự án. Investco phải đảm bảo phân phối được ít nhất 50% tổng số lượng căn hộ, nếu quá thời hạn này nếu Investco không bán được 50% tổng số lượng căn hộ, Investco cam kết mua lại 50% tổng số lượng căn hộ còn tồn đọng với đơn giá mua 14.375.000 đồng/m².

Với hợp đồng được ký, trên cơ sở diện tích các căn hộ và giá bán nêu trên, căn cứ vào chi phí thực tế dự toán ước tính kết quả kinh doanh của dự án này ước tính:

+ Tổng giá trị dự toán dự án	440.284.169.503 đồng
+ Giá vốn tương ứng cho diện tích đã bán theo hợp đồng nêu trên	352.538.965.307 đồng
+ Tổng doanh thu dự án theo hợp đồng đã ký	277.445.250.000 đồng
+ Khoản lỗ từ hợp đồng chuyển nhượng nêu trên	75.093.715.307 đồng
+ Khoản lỗ tương ứng với tỷ lệ chi phí đã thực hiện đến 31/12/2012	47.030.693.775 đồng

2 . CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

2.1 . Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là đồng Việt Nam (VND).

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Quyết định số 15/2006/QĐ-BTC ngày 20/03/2006 đã được sửa đổi, bổ sung theo quy định tại Thông tư 244/2009/TT-BTC ngày 31/12/2009 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

Hình thức kế toán áp dụng

Công ty áp dụng hình thức kế toán trên máy vi tính.

2.3 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Hiện tại chưa có các quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu

2.4 . 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 gian đáo hạn không quá 03 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.

2.5 . 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 khách hàng và phải thu khác sau khi trừ đi các khoản dự phòng được lập cho các khoản nợ phải thu khó đòi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho từng khoản phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.6 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được tính theo giá gốc. Trường hợp giá trị thuần có thể thực hiện được thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được tính theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang: chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.



2.7 . Tài sản cố định và khấu hao tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

Khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng. Thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 20 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 10 năm
- Phần mềm kế toán	03 năm
- Quyền sử dụng đất không thời hạn	Không trích khấu hao

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con mà trong đó Công ty nắm quyền kiểm soát được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận mà công ty mẹ nhận được từ số lợi nhuận lũy kế của các công ty con sau ngày công ty mẹ nắm quyền kiểm soát được ghi vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của công ty mẹ. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi của các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết mà trong đó Công ty có ảnh hưởng đáng kể được trình bày theo phương pháp giá gốc. Các khoản phân phối lợi nhuận từ số lợi nhuận thuần lũy kế của các công ty liên kết sau ngày đầu tư được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh trong năm của Công ty. Các khoản phân phối khác được xem như phần thu hồi các khoản đầu tư và được trừ vào giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư tài chính tại thời điểm báo cáo, nếu:

- Kỳ phiếu, tín phiếu kho bạc, tiền gửi ngân hàng có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua khoản đầu tư đó được coi là "tương đương tiền";
- Có thời hạn thu hồi vốn dưới 1 năm hoặc trong 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản ngắn hạn;
- Có thời hạn thu hồi vốn trên 1 năm hoặc hơn 1 chu kỳ kinh doanh được phân loại là tài sản dài hạn.

Dự phòng giảm giá đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm lập dự phòng.

- Đối với các khoản đầu tư chứng khoán: nếu chứng khoán đã được niêm yết thì giá trị thị trường được tính theo giá giao dịch bình quân tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) hoặc giá đóng cửa tại ngày trích lập dự phòng trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE); nếu chứng khoán chưa được niêm yết trên thị trường chứng khoán thì giá trị thị trường được xác định theo giá giao dịch bình quân trên thị trường giao dịch của các công ty đại chúng chưa niêm yết (UPCom) tại ngày lập dự phòng hoặc giá trung bình trên cơ sở giá giao dịch được cung cấp tối thiểu bởi ba công ty chứng khoán tại thời điểm lập dự phòng. Trường hợp không thể xác định được giá trị thị trường của chứng khoán thì Công ty không trích lập dự phòng giảm giá chứng khoán. Đối với chứng khoán niêm yết bị hủy giao dịch, ngừng giao dịch kể từ ngày giao dịch thứ sáu trở đi thì giá trị thị trường là giá trị sổ sách tại ngày lập bảng cân đối kế toán gần nhất
- Đối với các khoản đầu tư dài hạn vào tổ chức kinh tế khác: mức trích lập dự phòng được xác định dựa vào báo cáo tài chính của tổ chức kinh tế khác.

2.9 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”.

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang cần có thời gian đủ dài (trên 12 tháng) để có thể đưa vào sử dụng theo mục đích định trước hoặc bán thì được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá), bao gồm các khoản lãi tiền vay, phân bổ các khoản chiết khấu hoặc phụ trội khi phát hành trái phiếu, các khoản chi phí phụ phát sinh liên quan tới quá trình làm thủ tục vay.

2.10 . Chi phí trả trước

Các chi phí trả trước chỉ liên quan đến chi phí sản xuất kinh doanh của một năm tài chính hoặc một chu kỳ kinh doanh được ghi nhận là chi phí trả trước ngắn hạn và được tính vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm tài chính.

Các chi phí đã phát sinh trong năm tài chính nhưng liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều niên độ kế toán được hạch toán vào chi phí trả trước dài hạn để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các niên độ kế toán sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng kỳ hạch toán được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý. Chi phí trả trước được phân bổ dần vào chi phí sản xuất kinh doanh theo phương pháp đường thẳng.

2.11 . Chi phí phải trả

Các khoản chi phí thực tế chưa phát sinh nhưng được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm để đảm bảo khi chi phí phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh trên cơ sở đảm bảo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí. Khi các chi phí đó phát sinh, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

2.12 . Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch lớn hơn/hoặc nhỏ hơn giữa giá thực tế phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành cổ phiếu lần đầu, phát hành bổ sung hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu hoặc tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm Thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận từ các hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ (-) các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố sai sót trọng yếu của các năm trước. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể được chia cho các nhà đầu tư dựa trên tỷ lệ góp vốn sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và sau khi đã trích lập các quỹ dự phòng theo Điều lệ Công ty và các quy định của pháp luật Việt Nam.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán của Công ty sau khi có Nghị quyết chia cổ tức của Đại hội đồng cổ đông Công ty.

1105
NH
G TY
KIỂM
AAS
T.P

2.13 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Từ năm 2012 Công ty thay đổi chính sách kế toán đối với các nghiệp vụ bằng ngoại tệ và hạch toán chênh lệch tỷ giá hối đoái theo hướng dẫn tại Thông tư 179/2012/TT-BTC thay thế cho Thông tư 201/2009/TT-BTC ngày 15/10/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Theo đó các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ (tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, nợ phải thu, nợ phải trả không bao gồm các khoản Người mua ứng trước và Ứng trước cho người bán, Doanh thu nhận trước) có gốc ngoại tệ được đánh giá lại theo tỷ giá mua vào của ngân hàng thương mại nơi Công ty mở tài khoản công bố tại thời điểm lập Báo cáo tài chính. Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ cuối năm được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Việc xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối kỳ của các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ được thay đổi so với năm 2011 như sau:

	Năm 2012	Năm 2011
Tiền mặt, tiền gửi, tiền đang chuyển, các khoản nợ ngắn hạn	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm được kết chuyển vào doanh thu hoặc chi phí tài chính	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm được để số dư trên báo cáo tài chính, đầu năm sau ghi bút toán ngược để xóa số dư
Các khoản nợ dài hạn	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính. Đối với số lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh từ năm 2011 trở về trước chưa phân bổ hết vào chi phí trong năm thì số dư còn lại được phân bổ tiếp vào chi phí tài chính của các năm tiếp theo, thời gian phân bổ theo số năm còn lại tương ứng nhưng không quá 5 năm kể từ năm phát sinh khoản lỗ chênh lệch tỷ giá đó.	Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm được kết chuyển vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính, trường hợp ghi nhận lỗ chênh lệch tỷ giá dẫn đến kết quả kinh doanh của công ty bị lỗ thì một phần chênh lệch tỷ giá được phân bổ vào các năm sau để công ty không bị lỗ nhưng mức ghi nhận vào chi phí trong năm ít nhất phải bằng chênh lệch tỷ giá của số dư ngoại tệ dài hạn phải trả trong năm đó. Số chênh lệch tỷ giá còn lại sẽ được theo dõi và tiếp tục phân bổ vào chi phí trong các năm tiếp theo với thời gian tối đa là 5 năm.

Việc thay đổi chính sách kế toán này không áp dụng hồi tố cho Báo cáo tài chính năm 2011 trở về trước.

2.14 . Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp việc cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều năm thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của năm đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Phần công việc cung cấp dịch vụ đã hoàn thành được xác định theo phương pháp đánh giá công việc hoàn thành.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo phương pháp tỷ lệ phần trăm (%) giữa chi phí thực tế đã phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại một thời điểm so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng. (hoặc theo phương pháp đánh giá phần công việc đã hoàn thành).

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản, người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Giá vốn của bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho đất đai và chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi phí thực tế phát sinh sẽ được ghi giảm vào tài khoản phải trả này.

2.15 . Ghi nhận chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Chi phí cho vay và đi vay vốn;
- Các khoản lỗ do thay đổi tỷ giá hối đoái của các nghiệp vụ phát sinh liên quan đến ngoại tệ;
- Dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.16 . Các khoản thuế

Thuế hiện hành

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tiền mặt	2.809.902.866	4.776.714.407
Tiền gửi ngân hàng	9.291.009.034	7.840.625.768
Các khoản tương đương tiền ⁽¹⁾	22.158.845.946	-
	34.259.757.846	12.617.340.175

⁽¹⁾ Các khoản tương đương tiền là khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng tại các ngân hàng với lãi suất tiền gửi dao động từ 8%/năm đến 9%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn ⁽¹⁾	4.809.300.000	10.771.900.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	6.200.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn ⁽²⁾	(3.366.510.000)	(6.463.140.000)
	1.442.790.000	10.508.760.000

(1) Chi tiết Chứng khoán đầu tư ngắn hạn:

Mã chứng khoán	31/12/2012		01/01/2012	
	Số lượng	Giá trị	Số lượng	Giá trị
PTL	480.930	4.809.300.000	1.077.190	10.771.900.000
	480.930	4.809.300.000	1.077.190	10.771.900.000

⁽²⁾ Chi tiết dự phòng giảm giá đầu tư chứng khoán ngắn hạn tại ngày 31/12/2012

Mã chứng khoán	Số lượng chứng khoán	Giá trị theo số kế toán	Giá trị theo giá thị trường	Dự phòng giảm giá
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (4)-(3)
PTL	480.930	4.809.300.000	1.442.790.000	(3.366.510.000)
				(3.366.510.000)

Số lượng cổ phiếu giảm trong năm là do Công ty thực hiện bán số lượng 596.260 cổ phiếu PTL.

5 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải thu về ứng tiền thi công công trình	792.071.055	839.290.969
Công ty CP ĐT & XDCN Invecoin - Tiền khấu hao tài sản, KPCĐ	692.453.689	685.253.689
Công ty CP Đầu tư Tư vấn thiết kế xây dựng - tiền thuê nhà, KPCĐ	-	222.690.479
Phải thu Hồ Minh Thái - Về thi công các công trình XN 4	1.743.848.248	1.743.848.248
Phải thu Công ty TNHH Acset Indonusa (Việt Nam) về ứng trước lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	2.432.962.088
Phải thu Phạm Đình Dũng XN5 - Về thi công công trình B27 (*)	43.906.355.267	49.398.427.277
Cổ tức được chia	542.595.181	1.540.562.700
Phải thu khác	881.273.103	1.037.444.731
	48.558.596.543	57.900.480.181

(*) Đây là khoản phải thu lại Ông Phạm Đình Dũng - Giám đốc Xí nghiệp 5 thuộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng liên quan đến việc quyết toán vượt giá trị giao khoán Công trình xây lắp lô B thuộc Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở lô B27 Khu đô thị An Phú - An Khánh, Quận 2, TP.HCM.

6 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	975.223.379.487	933.218.398.257
<i>Các dự án</i>	<i>749.896.675.564</i>	<i>640.236.221.411</i>
<i>Các công trình xây lắp</i>	<i>225.326.703.923</i>	<i>292.982.176.846</i>
Thành phẩm	807.777.600	807.777.600
Nhà 590 Nguyễn Kiệm	807.777.600	807.777.600
	976.031.157.087	934.026.175.857

⁽¹⁾ Chi tiết Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>	<i>749.896.675.564</i>	<i>640.236.221.411</i>
- Dự án Investco Babylon - 22 Âu Cơ	275.747.043.083	213.686.190.506
- Dự án Cần Giờ 1	8.406.100.407	8.406.100.407
- Dự án Cần Giờ 2	12.575.315.405	12.575.315.405
- Dự án Hưng Long 1	425.445.307.656	377.845.706.080
- Dự án Hưng Long 2	4.600.503.114	4.600.503.114
- Dự án Chung cư Hồng Tân	418.504.546	418.504.546
- Dự án Nhà máy gạch Đức Hòa - Long An	457.556.322	457.556.322
- Dự án Hưng Phú - Tam Bình, Q.Thủ Đức	22.246.345.031	22.246.345.031
<i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>	<i>225.326.703.923</i>	<i>292.982.176.846</i>
- Công trình Căn hộ Estella	75.152.771.851	148.969.719.924
- Công trình Bệnh viện Đại Học Y Dược	67.908.920.711	60.001.888.749
- Công trình Trường ĐH Tôn Đức Thắng	-	20.543.558.341
- Công trình Ký túc xá Trường ĐH Tôn Đức Thắng	900.000.000	1.521.531.642
- Công trình Xây dựng Trụ sở Viện kiểm sát Nhân dân TPHCM	13.350.632.559	5.636.401.049
- Công trình Cải tạo nâng cấp Bệnh viện Thống Nhất	6.104.863.567	3.659.925.090
- Công trình Y Nha - ĐH Y Dược	-	12.556.755.398
- Công trình Đường dẫn vào Cầu Phú Mỹ	10.671.592.958	10.671.592.958
- Công trình Căn hộ cao cấp số 155 Nguyễn Chí Thanh	-	2.634.756.418
- Công trình Chung cư số 35 Hồ Ngọc Lãm	8.628.262.389	8.552.415.521
- Công trình bệnh viện Nhi đồng Thành phố Cần Thơ	-	3.426.110.152
- Hội liên hiệp khoa học kỹ thuật TP HCM	9.708.098.409	4.664.577.800
- Công trình Cấp Treo Núi Bà Tây Ninh	11.774.726.286	-
- Công trình Trụ Sở Cty Pjico	4.568.087.492	-
- Các công trình khác	16.558.747.701	10.142.943.804
	975.223.379.487	933.218.398.257

7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng (*)	33.731.761.175	17.223.200.835
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	7.428.879.969	1.085.000.000
	41.160.641.144	18.308.200.835

(*) Chi tiết số dư tạm ứng tại ngày 31/12/2012

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Phải thu tạm ứng các đội thi công tại Xí nghiệp 6	1.430.753.284	691.927.544
Phải thu tạm ứng các đội thi công tại Xí nghiệp Thi công cơ giới	13.866.885	13.866.885
Dương Thanh Thủy ⁽¹⁾	12.238.241.361	12.284.193.921
Phải thu tạm ứng đội 11 ⁽²⁾	13.886.998.255	-
Phạm Hồng Nhung	2.504.988.363	1.541.385.472
Tổng cty cơ khí GTVT Sài Gòn - TNHH MTV	1.528.293.362	-
Bùi Viết Viên	364.988.906	499.887.627
Hồ Thanh Huân	531.710.640	296.201.551
Các đối tượng khác	1.231.920.119	1.895.737.835
	33.731.761.175	17.223.200.835

⁽¹⁾ Khoản tạm ứng của Dương Thanh Thủy - Phòng Dự án để thực hiện các thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Hưng Long 1.

⁽²⁾ Tạm ứng thi công công trình Bệnh viện Nhi - Sở y tế TP. Cần Thơ.

8 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	2.394.109.685	6.019.646.957	12.958.688.435	2.132.476.854	23.504.921.931
Số tăng trong năm	-	-	-	19.000.000	19.000.000
- Mua trong năm				19.000.000	19.000.000
Số giảm trong năm	-	(1.187.549.304)	(10.097.117.029)	-	(11.284.666.333)
- Thanh lý TSCĐ		(1.187.549.304)	(10.097.117.029)	-	(11.284.666.333)
Số dư cuối năm	2.394.109.685	4.832.097.653	2.861.571.406	2.151.476.854	12.239.255.598
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.300.974.847	3.651.346.785	10.631.302.411	1.687.722.707	17.271.346.750
Số tăng trong năm	121.459.428	1.119.647.825	569.418.968	259.056.212	2.069.582.433
- Khấu hao trong năm	121.459.428	1.119.647.825	569.418.968	259.056.212	2.069.582.433
Số giảm trong năm	-	(1.187.549.304)	(8.846.945.327)	-	(10.034.494.631)
- Thanh lý TSCĐ		(1.187.549.304)	(8.846.945.327)	-	(10.034.494.631)
Số dư cuối năm	1.422.434.275	3.583.445.306	2.353.776.052	1.946.778.919	9.306.434.552
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	1.093.134.838	2.368.300.172	2.327.386.024	444.754.147	6.233.575.181
Số dư cuối năm	971.675.410	1.248.652.347	507.795.354	204.697.935	2.932.821.046

05-01
HÀNH
TY TN
ẾM T
SC
PHỔ

12/31/2012
100

9 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm kế toán	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	1.445.945.600	700.152.200	2.146.097.800
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	1.445.945.600	700.152.200	2.146.097.800
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	-	385.355.983	385.355.983
Số tăng trong năm	-	226.098.068	226.098.068
- <i>Khấu hao trong năm</i>	-	226.098.068	226.098.068
Số giảm trong năm	-	-	-
Số dư cuối năm	-	611.454.051	611.454.051
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	1.445.945.600	314.796.217	1.760.741.817
Số dư cuối năm	1.445.945.600	88.698.149	1.534.643.749

10 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Đầu tư vào công ty con	17.403.310.000	24.903.310.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội ⁽¹⁾	-	7.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng IN VE CO	5.400.000.000	5.400.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp IN VE CO IN	12.003.310.000	12.003.310.000
Đầu tư vào công ty liên kết	3.942.041.586	4.827.341.586
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Thiết kế Xây dựng	1.442.041.586	1.442.041.586
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Địa Long ⁽²⁾	-	3.385.300.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội ⁽¹⁾	2.500.000.000	-
Đầu tư dài hạn khác	40.275.289.725	52.512.535.321
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	(2.889.819.347)	(3.704.875.911)
	58.730.821.964	78.538.310.996

Đầu tư vào công ty con

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2012 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền kiểm soát	Hoạt động kinh doanh
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng IN VE CO	TP. Hồ Chí Minh	54,00%	54,00%	Đầu tư xây dựng công trình
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp IN VE CO IN	TP. Hồ Chí Minh	79,05%	79,05%	Cho thuê thiết bị xây dựng

(1) Theo Quyết định số 24/2010 - 2015/QĐ-HĐQT ngày 01/08/2012 của Hội đồng quản trị về việc thoái vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội, theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội trở thành Công ty liên kết của Investco với tỷ lệ quyền kiểm soát là 20% kể từ ngày 01/08/2012.

Theo Điều lệ sửa đổi bổ sung của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội, Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng không còn là công ty mẹ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội do không có quyền trực tiếp bổ nhiệm đa số thành viên Hội đồng quản trị, Giám đốc và có quyền quyết định việc sửa đổi, bổ sung Điều lệ của công ty con, theo đó tỷ lệ kiểm soát của Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tại Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội là 20%.

Đầu tư vào công ty liên kết

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2012 như sau:

Tên công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Quyền kiểm soát	Hoạt động kinh doanh
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Thiết kế Xây dựng	TP. Hồ Chí Minh	69,26%	25,00%	Tư vấn thiết kế
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	TP. Hồ Chí Minh	20,00%	20,00%	Đầu tư xây dựng

(2) Theo Quyết định số 25/2010 - 2015/QĐ-HĐQT ngày 01/08/2012 của Hội đồng quản trị về việc thoái vốn của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng (Investco) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long, theo đó kể từ ngày 01/08/2012, Investco nắm giữ tỷ lệ 5% tại Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long.

Đầu tư dài hạn khác

	31/12/2012 SL Cổ phiếu	01/01/2012 SL Cổ phiếu	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Đầu tư cổ phiếu			32.528.553.084	43.765.798.680
- Công ty CP ĐHTH Kỹ thuật TPHCM	-	32.598	-	944.414.000
- Ngân hàng TMCP An Bình	2.092.964	2.647.599	18.058.889.404	25.094.221.000
- Công ty CP Bê tông Hải Âu	100.000	100.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Cty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	47.900	47.900	957.003.680	957.003.680
- Công ty CP Tập đoàn Mai Linh	750.000	750.000	8.250.000.000	8.250.000.000
- Công ty CP Cơ khí CT Cấp nước	33.746	33.746	362.660.000	362.660.000
- Công ty CP Thủy Thiên	200.000	200.000	2.400.000.000	2.400.000.000
- Ngân hàng TMCP Quân đội	-	142.458	-	3.257.500.000
- Công ty CP Nam Sông Hồng Đầu tư	50.000	50.000	500.000.000	500.000.000
- Công ty CP VL Xây dựng Investco	100.000	100.000	1.000.000.000	1.000.000.000
- Công ty CP Đầu tư XD Địa Long	50.000	-	500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Phú Quang Investco	50.000	-	500.000.000	-
Trái phiếu			40.000.000	40.000.000
Trái phiếu Chính phủ (Mệnh giá 40.000.000 đồng)			40.000.000	40.000.000
Góp vốn hợp tác kinh doanh			6.706.736.641	8.706.736.641
Công ty CP BOT Cầu Phú Mỹ			398.736.641	398.736.641
Công ty CP Du lịch Mê Kông Mỹ Tho			2.500.000.000	2.500.000.000
Công ty CP BOO Đồng Tâm			3.808.000.000	3.808.000.000
Dự án 360 Giải Phóng, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội (*)			-	2.000.000.000
			40.275.289.725	52.512.535.321

Nguyên nhân thay đổi số lượng và giá trị cổ phiếu:

Trong năm Công ty thực hiện bán 32.598 cổ phiếu Công ty cổ phần đầu tư hạ tầng kỹ thuật TP.HCM (CII), bán 554.635 cổ phiếu Ngân hàng TMCP An Bình và bán 142.458 cổ phiếu Ngân hàng TMCP Quân Đội (MBB).

(*) Dự án 360 Giải phóng đã trong năm đã được chuyển nhượng cho Công ty Investco 1 Hà Nội

Dự phòng giảm giá đối với khoản đầu tư tài chính dài hạn

	Số phải trích lập dự phòng	Số Công ty đã trích lập dự phòng	Số chưa trích lập
	(1)	(2)	(3) = (1)-(2)
Công ty Cổ phần Bê tông Hải Âu	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)	-
Công ty CP Tư vấn Xây dựng Tổng hợp	(292.447.799)	-	(292.447.799)
Công ty Cổ phần Tập đoàn Mai Linh	(3.494.134.307)	(957.532.652)	(2.536.601.655)
Công ty Cổ phần Du lịch Mê Kông Mỹ Tho	(103.500.704)	(153.004.935)	49.504.231
Công ty Cổ phần BOO Đồng Tâm	(779.281.760)	(779.281.760)	-
Ngân hàng TMCP An Bình (*)	(8.431.255.004)	-	(8.431.255.004)
	(14.100.619.574)	(2.889.819.347)	(11.210.800.227)

(*) Giá trị dự phòng được trích lập căn cứ thoả thuận về chuyển nhượng cổ phiếu ngày 28/12/2012 với giá chuyển nhượng là 4.600 đồng/cổ phiếu. Việc chuyển quyền sở hữu sẽ được thực hiện trong năm 2013.

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Số dư đầu năm	3.340.005.017	12.560.254.715
Số tăng trong năm	407.814.200	3.269.026.841
Số đã kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh trong năm	(2.854.423.601)	(12.489.276.539)
Số dư cuối năm	893.395.616	3.340.005.017
Trong đó, chi tiết số dư cuối năm bao gồm:		
	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	893.395.616	3.340.005.017
	893.395.616	3.340.005.017

12 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay ngắn hạn	253.920.872.075	302.627.749.106
- Vay ngân hàng	217.292.567.953	260.184.144.235
- Vay tổ chức khác	24.243.558.688	23.068.300.000
- Vay cá nhân	12.384.745.434	19.375.304.871
Nợ dài hạn đến hạn trả	200.000.000.000	-
	453.920.872.075	302.627.749.106

Chi tiết vay ngắn hạn

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngân hàng	217.292.567.953	260.184.144.235
- Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT CN Sài Gòn ⁽¹⁾	43.982.100.249	45.306.639.258
- Ngân hàng Nông nghiệp & PTNT CN 3 ⁽²⁾	42.430.739.268	33.465.617.313
- Ngân hàng TMCP An Bình ⁽³⁾	21.791.415.355	27.017.103.921
- Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Hồ Chí Minh ⁽⁴⁾	37.384.646.730	91.013.068.192
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN TP.HCM ⁽⁵⁾	52.886.110.063	39.939.620.440
- Ngân hàng TMCP Sài Gòn - Hà Nội	-	7.109.139.304
- Ngân hàng TMCP Phát triển Nhà TP.HCM ⁽⁶⁾	18.817.556.288	16.332.955.807
Vay tổ chức khác	24.243.558.688	23.068.300.000
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội ⁽⁷⁾	16.000.000.000	20.500.000.000
- Công ty Chứng khoán FPT	-	1.568.300.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội ⁽⁸⁾	8.153.027.108	-
- Công ty CP Tư vấn đầu tư - Thiết kế xây dựng ⁽⁹⁾	90.531.580	1.000.000.000
Vay cá nhân	12.384.745.434	19.375.304.871
- Vay cá nhân tại Văn phòng Công ty ⁽¹⁰⁾	12.384.745.434	19.375.304.871
	253.920.872.075	302.627.749.106

Thông tin bổ sung cho các khoản vay ngắn hạn

(1) Hợp đồng tín dụng số 926 ngày 29/6/2012 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 50.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 04 tháng;
- Lãi suất cho vay: 20.5%/ năm;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền thụ hưởng và lợi ích của Cty phát sinh từ các hợp đồng thi công.

(2) Gồm các hợp đồng sau

2.1 Hợp đồng tín dụng số HĐTD 1602-LAV-201200262 ngày 3/8/2012 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 50.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: 13,5% đến 14,5%/ năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền đòi nợ phát sinh từ việc thi công công trình phát triển khu dân cư Estella, và thế chấp bằng giá trị hợp đồng của các công trình khác đến 50% hạn mức tín dụng.

2.2 Hợp đồng tín dụng số 1602-LAV-201000604 ngày 31/12/10 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 47.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: 19%/ năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền đòi nợ phát sinh từ việc thi công công trình phát triển khu dân cư Estella, và thế chấp bằng giá trị hợp đồng của các công trình khác đến 50% hạn mức tín dụng.

(3) Hợp đồng tín dụng số 4370 ngày 7/1/2011 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 50.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: từ 16,2%/năm đến 21,5%/năm;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: đảm bảo bằng toàn bộ các khoản phải thu;

(4) Bao gồm các hợp đồng tín dụng sau:

^(4.1) Hợp đồng tín dụng số 326.12.101.66817 ngày 30/10/2012 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 37.000.000.000 đồng;
- Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Lãi suất cho vay: 14,1% - 14,3%/ năm;
 - + Khoản phải thu và quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng mua bán số 23/2012/HĐMB-VRM ngày 30/6/2012 cho "Sản phẩm thương mại hình thành trong tương lai", thuộc dự án "Cao ốc thương mại và Chung cư Âu Cơ P. Tân Thạnh, Q. Tân Phú với trị giá tài sản đảm bảo là: 346.500.000.000 đồng, tại Hợp đồng thế chấp số 509.12.101.66817.TC.DN ngày 8/8/2012.
 - + Toàn bộ hàng hóa nguyên vật liệu sản xuất tại Công trường và tài sản hình thành từ dự án (nếu có) của dự án "Cao ốc thương mại và chung cư Âu Cơ, P. Tân Thành, Q. Tân Phú.

^(4.2) Hợp đồng tín dụng số 301.12.101.66817 ngày 12/7/2012 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 4.064.339.425 đồng;
- Thời hạn của hợp đồng: 07 tháng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Lãi suất cho vay: 18,5%/ năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp các tài sản sau:
 - + Bất động sản tại là căn nhà số 13 Hồ Xuân Hương, P.14, Q Bình Thạnh;
 - + Máy móc thiết bị là cần trục tháp hiệu model JASO J125;
 - + Số lượng 1.092.946 cổ phiếu Ngân hàng An Bình; 750.000 cổ phiếu công ty CP Tập đoàn Mai Linh
 - + Khoản phải thu hoặc quyền đòi nợ từ các hợp đồng thi công xây dựng công trình do MB tài trợ.

^(4.3) Hợp đồng tín dụng số 562.12.101.66817 ngày 23/11/2012 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 5.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 04 tháng;
- Lãi suất cho vay: 13,5%/ năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp các tài sản sau:



12/12/2012

- + Khoản phải thu và quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 05/2012/HĐXD-SGD-ĐT-BQLDA ngày 12/3/2012 cho gói thầu số 03 "Xây lắp khối hành chính, phòng tập đa năng", thuộc dự án "Trường THPT Ngô Gia Tự" với trị giá tài sản đảm bảo là 2.500.000.000 đồng tại hợp đồng thế chấp số 839.12.101.66817.TC.DN ngày 23/11/2012;
- + Khoản phải thu và quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 03/2012/HĐXD-SGD-ĐT-BQLDA ngày 27/4/2012 và Phụ lục hợp đồng ngày 04/6/2012 cho gói thầu "Xây dựng hai nhà ga và các hạng mục phụ trợ", thuộc dự án "Hệ thống Cáp treo theo công nghệ Châu Âu" với giá trị tài sản đảm bảo: 12.000.000.000 đồng tại hợp đồng thế chấp số 838.12.101.66817.TC.DN ngày 23/11/2012;
- + Bất động sản tại 12 Hồ Xuân Hương, P. 14, Q. Bình Thạnh với giá trị tài sản đảm bảo: 7.000.000.000 đồng tại hợp đồng thế chấp số 002/2009TC/NHQĐ-HCM/KHDN ngày 29/9/2009.
- + Cần trục tháp hiệu - model JASO J125 với giá trị tài sản đảm bảo: 1.900.000.000 đồng tại hợp đồng thế chấp số 019/2006/HĐ.TC/NHQĐ-HCM ngày 05/7/2009.

(4.4) Hợp đồng tín dụng số 303.12.101.66817 ngày 12/9/2012 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 29.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 04 tháng;
- Lãi suất cho vay: 19% đến 21%/ năm;
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền đòi nợ phát sinh từ Hợp đồng thi công số 04/2011 ngày 15/4/2011.

(5) Hợp đồng tín dụng số 42/2011/93875/HĐ ngày 24/8/2011 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 40.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: 20%/ năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền đòi nợ đối với khối lượng xây lắp phát sinh từ các hợp đồng thi công xây lắp theo hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ 16/2010/93875 ngày 02/7/2010; Toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi bằng VND và ngoại tệ tại ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác; các khoản thu theo hợp đồng kinh tế được ký kết mà bên vay là người thụ hưởng.

(6) Hợp đồng tín dụng số 0331/11 ngày 27/7/2011 với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức: 30.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: 16% - 22,4%/ năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp các tài sản sau:
 - + Bất động sản (đất nông nghiệp) tại xã Tam Thôn Hiệp, huyện Cần Giờ; và xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 5.800.000.000 đồng thuộc sở hữu của bên thứ 3 là Bà Dương Thanh Thủy.
 - + Quyền đòi nợ hợp đồng số 223/11 ngày 04/10/2011
 - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 01 Đoàn Hữu Trưng, khu phố 4, Phường An Phú, Quận 2 với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 11.563.000.000 đồng thuộc sở hữu của Nguyễn Thị Việt Nga - Viên Ngọc Bảo.
 - + Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 142 Đường số 41 Phú Định, Phường 16, Quận 8 với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 9.100.000.000 đồng thuộc sở hữu Hà Minh Khôi - Lê Thị Quỳnh Mai.

(7) Hợp đồng vay vốn số 01.2010/Hancorp-Investco ngày 17/6/2010

- Số tiền vay: 16.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- Lãi suất 19%/ năm;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp.

(8) Hợp đồng vay vốn ngày 04/01/2012

- Số tiền vay: 12.000.000.000 đồng;
- Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất: 1,5%/ tháng;
- Thời hạn vay: 03 tháng;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: tín chấp.

(9) Hợp đồng vay vốn số 12/HĐVV/2011 ngày 26/9/2011

- Số tiền vay: 1.000.000.000 đồng;
- Mục đích: phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
- Lãi suất: 22%/ năm;
- Thời hạn vay: 06 tháng;

⁽¹⁰⁾ Công ty huy động vốn vay cá nhân theo thông báo số 120/CT-TCKT ngày 25/10/2011

- Số tiền vay: 12.384.745.434 đồng;
- Mục đích vay: huy động vốn nhân rồi phục vụ cho hoạt động SXKD của công ty;
- Thời hạn: 06 tháng;
- Lãi suất cho vay: 21%/ năm.

13 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	25.532.285.442	3.230.747.896
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	10.826.771.865	19.058.162.545
Thuế Thu nhập cá nhân	1.299.819.422	1.043.136.471
Các loại thuế khác	41.118.936.269	107.583.632
	<u>78.777.812.998</u>	<u>23.439.630.544</u>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các qui định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

14 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Trích trước chi phí công trình Laguna Resort	-	9.191.205.503
Trích trước chi phí dự án Tam Bình Thủ Đức	5.783.526.795	46.895.913.393
Trích trước lãi trái phiếu phải trả	70.732.086.733	37.837.808.000
Trích trước lãi vay phải trả	5.699.654.651	1.298.061.000
Chi phí phải trả khác	343.542.400	196.042.400
	82.558.810.579	95.419.030.296

15 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	2.142.453.995	-
Bảo hiểm xã hội	353.284.318	1.608.753.995
Phải trả Tổng công ty Xây dựng Hà Nội (*)	14.523.945.423	19.033.929.456
Phải trả công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long về cho mượn vốn kinh doanh.	8.132.325.017	9.789.171.200
Phải trả cho Nguyễn Thanh Bình - XN 9	564.886.234	564.886.234
Phải trả các đội thi công hoàn ứng	92.517.864.855	42.277.226.288
Phải trả cho Cty Investco 1 Hà Nội tiền cổ tức	-	167.128.550
Phải trả cho Cty Investco 1 Hà Nội về mượn vốn kinh doanh	-	12.000.000.000
Phải trả Công ty CP Đầu Tư và Công nghệ Xây dựng INVECO về cho mượn vốn kinh doanh.	7.695.754.899	8.805.588.899
Cổ tức phải trả CBCNV công ty	728.537.358	855.942.700
Phải trả cho Lã Thị Thanh Nhân	962.763.440	-
Các khoản phải trả phải nộp khác	957.088.906	487.160.485
	128.578.904.445	95.589.787.807

(*) Chi tiết phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Lãi vay	11.291.238.355	15.801.222.388
Hỗ trợ vốn mua xe bơm bê tông	1.275.994.089	1.275.994.089
Hỗ trợ vốn mua xe chuyên trộn	1.483.311.206	1.483.311.206
Khấu hao tài sản cố định	90.703.743	90.703.743
Phí bảo lãnh công trình	382.698.030	382.698.030
	14.523.945.423	19.033.929.456

16 . VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nợ dài hạn	50.000.000.000	250.000.000.000
Trái phiếu phát hành		
- Ngân hàng TMCP Quân Đội ⁽¹⁾	-	200.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Tp. Hồ Chí Minh ⁽²⁾	50.000.000.000	50.000.000.000
	50.000.000.000	250.000.000.000

Thông tin bổ sung về Trái phiếu phát hành

(1) Công ty phát hành trái phiếu kỳ hạn 3 năm với số lượng 200.000 trái phiếu, mệnh giá 1.000.000 đồng/1 Trái phiếu được phát hành riêng lẻ với tổng trị giá 200.000.000.000 đồng để thực hiện dự án khu dân cư Investco GreenCity (dự án Hưng Long 1). Nhà đầu tư là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quân Đội đã mua toàn bộ số lượng trái phiếu này theo hợp đồng mua bán Trái phiếu số 01/2010/HĐMBTP/INVESTCO ngày 16 tháng 08 năm 2010 với lãi suất thả nổi được xác định bằng 15%/năm cho kỳ hạn 6 tháng đầu tiên và từ kỳ hạn 6 tháng thứ hai trở đi tính bằng lãi suất bình quân của các lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm VNĐ kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau (trong trường hợp ngân hàng không công bố lãi suất tiết kiệm VNĐ kỳ hạn mười hai (12) tháng trả sau thì sử dụng lãi suất loại hình huy động tiền gửi khác có kỳ hạn tương đương) ("Lãi suất tham chiếu") công bố tại Sở giao dịch của năm ngân hàng thương mại bao gồm: Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Công thương Việt nam (Sở Giao dịch 2), Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (Sở Giao dịch 2), Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam (Sở Giao dịch), Ngân hàng TMCP Quân Đội ("Ngân hàng Tham chiếu") vào Ngày xác định lãi suất hàng năm, cộng với lãi biên 3,8%/năm.

Tài sản đảm bảo bằng tài sản là giá trị quyền sử dụng khu đất dự án Investco Babylon - số 22 đường Âu Cơ, Phường Tân Thành, Q. Tân Phú, TP.HCM và toàn bộ quyền sử dụng đất tại dự án Investco Green City.

Kỳ hạn trái phiếu đến hạn trả trong năm tới: 200.000.000.000 đồng

(2) Trái phiếu kỳ hạn 5 năm với số lượng 500.000 trái phiếu, mệnh giá 100.000 đồng/1 trái phiếu, lãi suất 12%/năm được phát hành cho bên mua là Công ty Cổ phần Đầu tư và Hạ Tầng Kỹ thuật thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng kinh tế số 01/TCKT ngày 12 tháng 11 năm 2007 về việc bán sỉ trái phiếu Investco. Tài sản thế chấp là số lượng cổ phiếu Công ty Cổ phần Petroland có tổng mệnh giá 50 tỷ đồng.

Tính đến thời điểm 31/12/2012, khoản trái phiếu này đã quá thời hạn thanh toán tuy nhiên căn cứ vào Công văn số 128/2013/CV-CII ngày 27 tháng 02 năm 2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ Tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII), từ thời điểm 27/02/2013 đến 31/08/2013:

- Nếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng thanh toán hết nợ lãi trái phiếu của hợp đồng nêu trên, CII sẽ đồng ý gia hạn thời gian của hợp đồng thêm 5 năm theo đó kỳ hạn của trái phiếu là 10 năm (từ 12/11/2007 đến 12/11/2017)
- Nếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng không thanh toán hết nợ lãi trái phiếu của hợp đồng nêu trên, CII sẽ khởi kiện Investco ra Toà dân sự căn cứ điều 6 của hợp đồng.

17 . DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện (*)	109.090.909.091	-
	109.090.909.091	-

(*) Công ty xuất hoá đơn kê khai nộp thuế GTGT tương ứng giá trị thanh toán đợt I của Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X theo hợp đồng mua bán số số 23/2012/HĐMB-VRM ngày 30 tháng 06 năm 2012 (chi tiết xem tại thuyết minh số 28).

18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của Chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Quỹ dự phòng tài chính		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND		VND		VND		VND		VND		
Số dư đầu năm trước	176.997.920.000		36.870.650.000		5.047.061.029		4.311.732.118		36.931.864.256		260.159.227.403
Tăng vốn trong năm	31.099.100.000		250.960.500		-		-		-		31.350.060.500
Lãi trong năm trước	-		-		-		-		238.641.516		238.641.516
Trích lập các quỹ	-		-		2.488.705.554		2.488.705.554		(4.977.411.108)		(3.484.187.775)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-		-		-		-		(500.000.000)		(500.000.000)
Trích quỹ khen thưởng ban điều hành	-		-		-		-		(26.549.688.000)		(26.549.688.000)
Chia trả cổ tức	-		-		-		-		-		(120.000.000)
Chi phí phát hành tăng vốn	-		(120.000.000)		-		-		-		(120.000.000)
Số dư cuối năm trước	208.097.020.000		37.001.610.500		7.535.766.583		6.800.437.672		1.659.218.889		261.094.053.644
Lỗ trong năm	-		-		-		-		(102.495.876.684)		(102.495.876.684)
LN phải trả cho Công ty TNHH Acset Indonusa (*)	-		-		-		-		(2.432.962.087)		(2.432.962.087)
Số dư cuối năm nay	208.097.020.000		37.001.610.500		7.535.766.583		6.800.437.672		(103.269.619.882)		156.165.214.873

(*) Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp phải trả Công ty TNHH Acset Indonusa (Việt Nam) theo Hợp đồng chi tiết phân chia trách nhiệm và lợi nhuận trong liên doanh ký kết ngày 02 tháng 01 năm 2009 của Dự án phát triển nhà ở Estella - Giai đoạn 1.

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm		Đầu năm		Tỷ lệ (%)	Tỷ lệ (%)
	VND		VND			
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội	41.096.570.000	19,75%	41.096.570.000	19,75%		
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Sài Gòn Viên Ngọc Bảo	14.420.000.000	6,93%	14.420.000.000	6,93%		
Viên Ngọc Minh Châu	11.591.650.000	5,57%	11.591.650.000	5,57%		
Viên Ngọc Minh Châu	10.894.550.000	5,24%	10.894.550.000	5,24%		
Vốn góp của đối tượng khác	130.094.250.000	62,51%	130.094.250.000	62,51%		
	208.097.020.000	100%	208.097.020.000	100%		

c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	208.097.020.000	176.997.920.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	31.099.100.000
- Vốn góp cuối năm	208.097.020.000	208.097.020.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia		
- Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	26.549.688.000

d) Cổ phiếu

	Cuối năm	Đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	20.809.702	20.809.702
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
- Cổ phiếu phổ thông	20.809.702	20.809.702
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
- Cổ phiếu phổ thông	20.809.702	20.809.702
Mệnh giá cổ phiếu đã lưu hành	10.000 đồng/CP	10.000 đồng/CP

e) Các quỹ của Công ty

	Cuối năm	Đầu năm
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	7.535.766.583	7.535.766.583
- Quỹ dự phòng tài chính	6.800.437.672	6.800.437.672

19 . DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Doanh thu xây lắp	869.190.297.133	678.157.753.991
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.911.807.636	35.209.548.377
	873.102.104.769	713.367.302.368

20 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Giá vốn của sản phẩm xây lắp	933.772.514.770	654.052.672.834
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.103.948.291	8.802.387.094
	935.876.463.061	662.855.059.928

21 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	1.404.055.513	2.308.689.845
Lãi từ thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	1.092.492.900	9.995.000
Cổ tức, lợi nhuận được chia	2.745.036.300	6.293.623.121
Lãi bán hàng trả chậm	5.492.072.010	-
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	161.966.365
	10.733.656.723	8.774.274.331

22 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Lãi tiền vay	42.941.310.998	21.459.048.651
Lỗ bán cổ phiếu	1.735.186.096	105.388.800
Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư	(3.911.686.564)	9.536.491.711
Chi phí tài chính khác	32.793.412	-
	40.797.603.942	31.100.929.162

23 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	252.275.216	398.435.413
Chi phí nhân công	8.391.208.219	13.450.204.574
Chi phí khấu hao tài sản cố định	946.904.385	893.651.794
Thuế, phí, lệ phí	7.000.000	8.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.978.927.309	3.556.468.629
Chi phí khác bằng tiền	4.034.678.957	3.584.794.975
	18.610.994.086	21.891.555.385

24 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Bán phế liệu	5.358.545.796	638.059.000
Thanh lý tài sản	5.509.090.909	834.818.177
Thu nhập từ cho thuê văn phòng, sử dụng điện nước	775.863.634	368.181.818
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	276.360.688	-
Thu nhập khác	500.000.000	621.248.080
	12.419.861.027	2.462.307.075

25 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Chi phí thanh lý tài sản	1.250.171.702	185.666.135
Khoản phạt, truy thu thuế	1.382.846.936	1.218.195.372
Chi phí khác	335.454.640	60.000.500
	2.968.473.278	1.463.862.007

26 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(102.043.911.848)	6.840.431.837
Các khoản điều chỉnh tăng	1.382.846.936	1.274.866.372
- Các khoản thuế phạt	1.382.846.936	1.274.866.372
Các khoản điều chỉnh giảm	(2.745.036.300)	(6.293.623.121)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(2.745.036.300)	(6.293.623.121)
Thu nhập chịu thuế Thu nhập doanh nghiệp	(103.406.101.212)	1.821.675.088
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động bất động sản	1.807.859.345	26.407.161.283
- Thu nhập chịu thuế từ hoạt động khác	(105.213.960.557)	(24.585.486.195)
Thuế thu nhập doanh nghiệp		
- Thuế TNDN đối với hoạt động chuyển nhượng bất động sản	451.964.836	6.601.790.321
- Thuế TNDN đối với hoạt động khác	-	-
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	451.964.836	6.601.790.321
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế Thu nhập doanh nghiệp hiện hành năm nay	118.045.280	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	19.058.162.545	13.207.069.010
Thuế Thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(8.801.400.796)	(750.696.786)
Thuế Thu nhập doanh nghiệp phải nộp cuối năm	10.826.771.865	19.058.162.545

27. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Các loại công cụ tài chính của Công ty

	Giá trị ghi sổ kế toán			
	31/12/2012		01/01/2012	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.259.757.846	-	12.617.340.175	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	187.204.302.063	(36.412.454)	125.155.962.496	(36.412.454)
Các khoản cho vay	-	-	6.200.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	4.809.300.000	(3.366.510.000)	10.771.900.000	(6.463.140.000)
Đầu tư dài hạn	40.275.289.725	(2.889.819.347)	52.512.535.321	(3.704.875.911)
	266.548.649.634	(6.292.741.801)	207.257.737.992	(10.204.428.365)

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	503.920.872.075	552.627.749.106
Phải trả người bán, phải trả khác	242.421.287.300	152.220.449.777
Chi phí phải trả	82.558.810.579	95.419.030.296
	828.900.969.954	800.267.229.179

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra các hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính, ngoại trừ các khoản trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi và dự phòng giảm giá các khoản đầu tư chứng khoán đã được nêu chi tiết tại các Thuyết minh liên quan

Quản lý rủi ro tài chính

Rủi ro tài chính của Công ty bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. 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 Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về giá, tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá do 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 tỷ giá ngoại tệ khi các khoản vay, doanh thu và chi phí của Công ty được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam.

Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do 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 lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

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 không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác)

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2012				
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.259.757.846	-	-	34.259.757.846
Phải thu khách hàng, phải thu khác	187.167.889.609	-	-	187.167.889.609
Đầu tư ngắn hạn	1.442.790.000	-	-	1.442.790.000
Đầu tư dài hạn	-	37.385.470.378	-	37.385.470.378
	222.870.437.455	37.385.470.378	-	260.255.907.833
Tại ngày 01/01/2012				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.617.340.175	-	-	12.617.340.175
Phải thu khách hàng, phải thu khác	125.119.550.042	-	-	125.119.550.042
Các khoản cho vay	6.200.000.000	-	-	6.200.000.000
Đầu tư ngắn hạn	4.308.760.000	-	-	4.308.760.000
Đầu tư dài hạn	-	48.807.659.410	-	48.807.659.410
	148.245.650.217	48.807.659.410	-	197.053.309.627

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 khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2012				
Vay và nợ	453.920.872.075	50.000.000.000	-	503.920.872.075
Phải trả người bán, phải trả khác	242.421.287.300	-	-	242.421.287.300
Chi phí phải trả	82.558.810.579	-	-	82.558.810.579
	778.900.969.954	50.000.000.000	-	828.900.969.954
Tại ngày 01/01/2012				
Vay và nợ	302.627.749.106	250.000.000.000	-	552.627.749.106
Phải trả người bán, phải trả khác	152.220.449.777	-	-	152.220.449.777
Chi phí phải trả	95.419.030.296	-	-	95.419.030.296
	550.267.229.179	250.000.000.000	-	800.267.229.179

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là thấp. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

28 . THÔNG TIN VỀ CÁC DỰ ÁN ĐẦU TƯ

Dự án Tam Bình - Thủ Đức

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng cùng các bên gồm Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và Công ty Cổ phần BSC Việt Nam đã tiến hành định giá dự án khu nhà ở Hưng Phú trên diện tích khu đất 92.851,6 m² tại Phường Tam Bình - Tam Phú, Quận Thủ Đức, TP.HCM với giá trị là 212.000.000.000 đồng hiện do Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng làm chủ đầu tư để chuyển nhượng lại một phần dự án cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đại Dương và công ty cổ phần BSC Việt Nam dưới hình thức góp vốn thành lập công ty cổ phần để đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh Khu nhà ở Investco Residence - Hưng Phú, theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng chuyển nhượng lại 79% giá trị dự án tương ứng 167.480.000.000 đồng cho Ngân hàng TM CP Đại Dương và 11% giá trị dự án tương ứng 23.320.000.000 đồng cho Công ty Cổ phần BSC Việt Nam, Công ty giữ lại 10% tương ứng 21.200.000.000 đồng làm phần vốn góp tuy nhiên công ty Cổ phần này đến nay vẫn chưa được thành lập. Doanh thu kinh doanh bất động sản ghi nhận theo tiến độ thực hiện chuyển giao dự án. Doanh thu chuyển nhượng dự án đã ghi nhận trong năm 2010 là 152.640.000.000 đồng, từ năm 2011 đến nay, Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các thủ tục pháp lý có liên quan để bàn giao dự án cho bên đối tác.

Dự án Investco - Babylon

Investco Babylon là dự án Khu phức hợp căn hộ, trung tâm thương mại được khởi công xây dựng tháng 8 năm 2010 trên diện tích khu đất 5.177m² tại số 22 Âu Cơ, Quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, Dự án được xây dựng là 01 Cao ốc gồm 3 block hợp khối với 01 tầng hầm và 18 tầng dùng làm căn hộ cao cấp, thương mại, văn phòng, dịch vụ.

Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 37/2010-2015/BB-HĐQT ngày 06 tháng 03 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã phê duyệt phương án kinh doanh dự án với giá 12,5 triệu đồng/m² (chưa bao gồm VAT).

Theo Biên bản họp Hội đồng quản trị số 41/2010-2015/BB-HĐQT ngày 16 tháng 04 năm 2012, Hội đồng Quản trị Công ty đã Quyết định phê duyệt phương án thực hiện dự án Investco Babylon với nội dung bán sỉ sản phẩm dự án cho Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X, đơn giá chuyển nhượng là 12,5 triệu đồng/m².

Ngày 30 tháng 06 năm 2012, giữa Investco và Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X đã ký hợp đồng số 23/2012/HĐMB-VRM và 5 phụ lục của hợp đồng này về việc mua bán sản phẩm thương mại hình thành trong tương lai - Dự án Investco Babylon với giá 12.500.000 đồng/m² (chưa gồm VAT), giá trị hợp đồng tạm tính cho 22.195,62 m² là 277.445.250.000 đồng, theo hợp đồng bao gồm một số nội dung:

- Tên thương mại dự án được chuyển đổi thành Dự án MB Babylon, dự án được Investco cam kết sẽ xây dựng trong vòng 24 tháng kể từ ngày nhận tiền tạm ứng đợt 1.
- Theo hợp đồng, sau khi chuyển nhượng cho đối tác, Investco sẽ là nhà phân phối sản phẩm của dự án cho Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X với giá bán được bên Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X phê duyệt, Investco được hưởng hoa hồng bán hàng trên giá trị doanh thu phân phối. Trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày Investco nhận tiền thanh toán đợt 1 hoặc Công ty Cổ phần Việt R.E.M.A.X phê duyệt kế hoạch phân phối sản phẩm của dự án. Investco phải đảm bảo phân phối được ít nhất 50% tổng số lượng căn hộ, nếu quá thời hạn này nếu Investco không bán được 50% tổng số lượng căn hộ, Investco cam kết mua lại 50% tổng số lượng căn hộ còn tồn đọng với đơn giá mua 14.375.000 đồng/m2.

Dự án Hưng Long 1 (Investco City)

Đây là dự án thuộc khu chức năng số 7 – Khu đô thị mới Nam Thành phố, tại Xã Bình Hưng, Huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng diện tích đất 125.599 m2, đến thời điểm 31/12/2012 Công ty đang trong quá trình thực hiện các thủ tục đền bù giải phóng mặt bằng. Tổng diện tích đã đền bù giải phóng mặt bằng tính đến thời điểm 30/06/2012 đạt tỷ lệ 90%/tổng diện tích 125.599 m2 đất của dự án.

29 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN NĂM

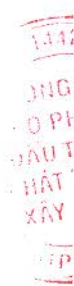
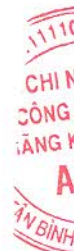
Theo biên bản họp Hội đồng quản trị số 63/2010-2015/BB-HĐQT ngày 01/02/2013, Hội đồng quản trị Công ty đã thông qua việc vay vốn Ngân hàng TMCP Đại Dương để thực hiện hoàn thiện pháp lý dự án Khu Dân cư Hưng Phú tại Phường Tam Phú, Quận Thủ Đức và thanh toán chi phí tư vấn.

Công ty đã nộp tiền sử dụng đất 40.591.060.652 đồng vào Ngân sách liên quan đến dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở kinh doanh tại phường Tam Phú, Quận Thủ Đức để tiếp tục thực hiện theo tiến độ chuyển nhượng dự án của hợp đồng đã ký.

30 . NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong năm, Công ty có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2012	Năm 2011
		VND	VND
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Thiết kế Xây dựng	Công ty liên kết		
- Phí tư vấn thiết kế		1.381.818.182	2.133.426.909
- Doanh thu cho thuê văn phòng		575.098.210	725.727.269
- Vay ngắn hạn		-	1.000.000.000
- Trả tiền vay		909.468.420	-
- Trả lãi vay		177.611.998	54.999.999
Công ty CP Đầu tư & Công nghệ Xây dựng IN VE CO	Công ty con		
- Doanh thu cho thuê văn phòng		54.545.454	109.090.908
- Doanh thu cho thuê thiết bị		1.570.318.111	-
- Chi phí thi công công trình		27.223.365.935	66.358.667.436
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây Dựng 1 Hà Nội	Công ty liên kết		
- Chi phí thi công công trình		-	16.311.511.924
- Vay ngắn hạn		8.153.027.108	-
- Cổ tức LN được chia		825.000.000	-
- Thoái vốn đầu tư		5.000.000.000	-
Công ty CP Đầu tư & XD Công nghiệp IN VE CO IN	Công ty con		
- Chi phí thuê thiết bị		3.773.690.144	8.479.413.335
- Chia cổ tức		-	1.540.562.700



Số dư với các bên liên quan tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư & XD Công nghiệp IN VE CO IN		
- XN6 - Phải trả người bán	241.968.065	-
- VP - Phải trả người bán	1.199.291.939	2.809.696.403
- Phải thu khác	1.235.048.870	2.225.816.389
Công ty CP Đầu tư & Công nghệ Xây dựng IN VE CO		
- Phải trả người bán	5.602.727.358	5.602.727.358
- Trả trước cho người bán	12.847.523.202	5.484.790.845
- Phải trả khác	7.695.754.899	8.805.588.899
- Phải thu KPCĐ	75.519.000	44.319.000
Công ty CP Đầu tư và Phát triển Xây Dựng 1 Hà Nội		
- Phải trả người bán	3.766.365.823	5.821.455.581
- Phải trả tiền vay	8.153.027.108	-
- Phải thu khác	76.446.469	-
- Cổ tức phải trả	-	167.128.550
- Mượn vốn kinh doanh	-	12.000.000.000
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Thiết kế Xây dựng		
- Phải trả tiền vay	90.531.580	1.000.000.000
- Phải trả khác	46.969.911	-
- Phải thu khác	-	222.690.479

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
- Thu nhập của HĐQT và Ban Tổng Giám đốc	2.323.856.750	3.240.136.818

Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 01 Đoàn Hữu Trưng, khu phố 4, Phường An Phú, Quận 2 với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 11.563.000.000 đồng thuộc sở hữu của Nguyễn Thị Việt Nga - Viên Ngọc Bảo - Chủ tịch Hội đồng quản trị và Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tọa lạc tại số 142 Đường số 41 Phú Định, Phường 16, Quận 8 với tổng giá trị tài sản đảm bảo: 9.100.000.000 đồng thuộc sở hữu Lê Thị Quỳnh Mai - Hà Minh Khôi - ủy viên Hội đồng Quản trị kiêm Phó Tổng Giám đốc Công ty đang được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại hợp đồng tín dụng số 033/11 ngày 27/07/2011.

HÀNG
TY TN
KIỂM T
ASC
T.P.H.C

31 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán (AASC) nay được đổi tên là Công ty TNHH Hằng Kiểm toán AASC.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

	Mã số	Số phân loại lại VND	Số trình bày trên báo cáo năm trước VND
Bảng cân đối kế toán			
Đầu tư ngắn hạn	121	16.971.900.000	6.200.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	(6.463.140.000)	-
Các khoản phải thu khác	135	57.900.480.181	8.502.052.904
Hàng tồn kho	141	934.026.175.857	983.424.603.134
Đầu tư dài hạn khác	258	52.512.535.321	63.284.435.321
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	(3.704.875.911)	(10.168.015.911)



Trần Văn Sung Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn Út
Tổng Giám đốc
Lập, ngày 25 tháng 05 năm 2013

