CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN XÂY DỰNG

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

NỘI DUNG

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	02 - 03
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	04 - 05
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	06 - 43
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT	06 - 08
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	09
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 43

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 hợp nhất 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 - 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 26/07/2012
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 HỢP NHẤT

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất, 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất 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
Đồng Nai, ngày 15 tháng 06 năm 2013

Số: 272 /2013/BC.KTTC-AASC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

Về Báo cáo tài chính hợp nhất 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 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 hợp nhất của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng được lập ngày 15 tháng 06 năm 2013, gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012 được trình bày từ trang 06 đến trang 43 kèm theo.

Việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất này thuộc trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc Tổng 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 hợp nhất 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 hợp nhất; 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 hợp nhất. 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.

Vấn đề ảnh hưởng 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 hợp nhất giảm đi giá trị tương ứng. (chi tiết xem tại thuyết minh số 5 bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất).

- Khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi tại Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp INVECOIN số tiền 1,48 tỷ đồng chưa được ghi nhận vào kết quả kinh doanh hợp nhất năm 2012.

- 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 36 bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất), nếu Công ty trích lập đầy đủ thì lợi nhuận trước thuế trên kết quả kinh doanh hợp nhất 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 11 bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất), nếu Công ty trích lập đầy đủ thì lợi nhuận trước thuế trên kết quả kinh doanh hợp nhất giảm đi giá trị tương ứng.

- Giá vốn khối lượng hoàn thành trong kỳ của hợp đồng xây dựng được xác định bằng chi phí thực tế phát sinh đến thời điểm cuối năm sau khi trừ đi giá trị khối lượng thực hiện dở dang cuối năm. Tuy nhiên, công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng IN VE CO chưa tiến hành kiểm kê đánh giá sản phẩm dở dang của các công trình tại thời điểm 31/12/2012, bằng các thủ tục kiểm toán khác chúng tôi không thể đưa ra sự phù hợp của việc ghi nhận giá vốn các công trình trong năm 2012 số tiền 29.237.965.804 đồng.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ vấn đề nêu trên và ảnh hưởng của chúng, 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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, cũng như kết quả kinh doanh hợp nhất và các luồng lưu chuyển tiền tệ hợp nhất trong năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Không nhằm phủ nhận ý kiến trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc Báo cáo tài chính về các vấn đề sau:

- Khoản tạm ứng của bà Dương Thanh Thuỷ số tiền 12,24 tỷ đồng để thực hiện các thủ tục bồi thường giải phóng mặt bằng dự án Hưng Long 1 từ trước năm 2011 nhưng đến nay vẫn chưa được hoàn ứng (chi tiết xem tại thuyết minh số 7 bản Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất)

- Khoản nợ trái phiếu phát hành cho 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 có thời hạn 5 năm giá trị 50 tỷ đồng, nếu từ thời điểm 27/02/2013 đến 31/08/2013 Công ty thanh toán hết khoản nợ lãi trái phiếu của hợp đồng này thì hợp đồng sẽ được gia hạn thời gian đến năm 2017 (chi tiết xem tại thuyết minh số 18 bản thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất)

CN Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

M.S.C.N:0100111105-006-C.T.T.N.H.H * CHI NHÁNH CÔNG TY TNHH HÃNG KIỂM TOÁN AASC * Q.TÂN BÌNH - T.P HỒ CHÍ MINH

Bùi Văn Thảo	**Lê Kim Yến**
Giám đốc	Kiểm toán viên
Chứng chỉ KTV số: 0522/KTV	Chứng chỉ KTV số: 0550/KTV

Tp.HCM, ngày 21 tháng 06 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**1.294.830.685.984**	**1.262.604.579.299**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	3	**34.369.516.615**	**25.345.531.985**
111	1. Tiền		12.210.670.669	21.392.232.715
112	2. Các khoản tương đương tiền		22.158.845.946	3.953.299.270
120	**II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn**	4	**1.442.790.000**	**15.518.760.000**
121	1. Đầu tư ngắn hạn		4.809.300.000	21.981.900.000
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**		**212.963.552.136**	**171.866.068.551**
131	1. Phải thu của khách hàng		146.441.638.891	94.762.085.149
132	2. Trả trước cho người bán		19.467.255.432	20.674.740.541
135	5. Các khoản phải thu khác	5	47.804.502.412	57.076.925.559
139	6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(749.844.599)	(647.682.698)
140	**IV. Hàng tồn kho**	6	**1.004.288.666.539**	**1.014.094.685.722**
141	1. Hàng tồn kho		1.004.288.666.539	1.014.094.685.722
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**41.766.160.694**	**35.779.533.041**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn		-	1.356.901.961
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	14.829.020
158	5. Tài sản ngắn hạn khác	7	41.766.160.694	34.407.802.060
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**66.959.852.099**	**130.094.977.188**
220	**II. Tài sản cố định**		**17.748.150.469**	**32.933.716.939**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	8	12.367.348.402	27.144.998.622
222	- *Nguyên giá*		*39.110.316.388*	*61.624.710.147*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(26.742.967.986)*	*(34.479.711.525)*
227	3. Tài sản cố định vô hình	9	5.380.802.067	5.788.718.317
228	- *Nguyên giá*		*5.992.256.118*	*6.174.074.300*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(611.454.051)*	*(385.355.983)*
240	**III. Bất động sản đầu tư**	10	-	**6.540.025.993**
241	- Nguyên giá		-	6.606.635.358
242	- Giá trị hao mòn luỹ kế		-	(66.609.365)
250	**IV. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn**	11	**45.377.579.866**	**79.878.325.111**
252	2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh		7.792.109.488	6.119.317.903
258	3. Đầu tư dài hạn khác		40.475.289.725	77.463.883.119
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**		**3.834.121.764**	**10.742.909.145**
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	3.639.121.764	9.907.385.997
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		-	640.523.148
268	3. Tài sản dài hạn khác		195.000.000	195.000.000
269	**VI. Lợi thế thương mại**		-	-
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**1.361.790.538.083**	**1.392.699.556.487**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
300	**A. NỢ PHẢI TRẢ**		**1.191.070.875.423**	**1.101.344.325.951**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**1.031.713.310.332**	**832.661.993.013**
311	1. Vay và nợ ngắn hạn	13	461.585.114.252	334.457.769.498
312	2. Phải trả người bán		124.200.165.453	133.065.168.147
313	3. Người mua trả tiền trước		144.362.567.326	135.555.529.891
314	4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	81.705.791.852	28.494.417.256
315	5. Phải trả người lao động		5.121.726.464	7.811.371.103
316	6. Chi phí phải trả	15	82.563.210.579	98.212.212.193
319	9. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	16	127.587.636.229	85.782.016.078
320	10. Dự phòng phải trả ngắn hạn		-	3.822.864.668
323	11. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		4.587.098.177	5.460.644.179
330	**II. Nợ dài hạn**		**159.357.565.091**	**268.682.332.938**
333	3. Phải trả dài hạn khác	17	-	17.642.111.591
334	4. Vay và nợ dài hạn	18	50.266.656.000	250.581.664.000
336	6. Dự phòng trợ cấp mất việc làm		-	458.557.347
338	8. Doanh thu chưa thực hiện	19	109.090.909.091	-
400	**B. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**162.476.103.302**	**263.309.089.633**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	20	**162.476.103.302**	**263.309.089.633**
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
414	4. Cổ phiếu quỹ		-	(687.309.000)
417	7. Quỹ đầu tư phát triển		7.955.188.063	7.878.735.231
418	8. Quỹ dự phòng tài chính		7.192.588.008	7.116.135.176
420	10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(97.770.303.269)	3.902.897.726
439	**C. LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ**	21	**8.243.559.358**	**28.046.140.903**
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**1.361.790.538.083**	**1.392.699.556.487**

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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 15 tháng 06 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

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**	22	888.557.951.352	1.003.684.120.004
02	2.	**Các khoản giảm trừ doanh thu**	23	8.102.700	-
10	3.	**Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**	24	888.549.848.652	1.003.684.120.004
11	4.	**Giá vốn hàng bán**	25	943.132.190.291	935.417.576.146
20	5.	**Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		(54.582.341.639)	68.266.543.858
21	6.	Doanh thu hoạt động tài chính	26	10.747.334.733	7.625.771.075
22	7.	Chi phí tài chính	27	43.313.914.993	36.855.463.704
23		*Trong đó: Chi phí lãi vay*		*44.485.718.049*	*27.213.583.193*
24	8.	Chi phí bán hàng		204.372.009	452.045.455
25	9.	Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	22.587.895.555	30.330.479.000
30	10.	**Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		(109.941.189.463)	8.254.326.774
31	11.	Thu nhập khác	29	12.801.364.676	2.696.687.883
32	12.	Chi phí khác	30	3.114.373.244	1.868.426.449
40	13.	**Lợi nhuận khác**		9.686.991.432	828.261.434
45	14.	**Phần lãi (lỗ) trong công ty liên kết, liên doanh**	31	357.635.060	571.532.295
50	15.	**Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		(99.896.562.971)	9.654.120.503
51	16.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	32.1	912.042.515	8.159.762.068
52	17.	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	32.2	102.356.481	(640.523.148)
60	18.	**Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		(100.910.961.967)	2.134.881.583
61	18.1	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông thiểu số**	33	422.399.239	1.746.785.929
62	18.2	**Lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ**		(101.333.361.206)	388.095.654
70	19.	**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	34	(4.987)	21

Trần Văn Sương Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Út
Tổng Giám đốc
Lập, ngày 15 tháng 06 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

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		988.269.643.676	1.085.505.012.592
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(734.292.449.969)	(1.028.155.284.092)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(145.128.327.924)	(153.582.875.345)
04	4. Tiền chi trả lãi vay		(47.507.316.743)	(52.358.422.599)
05	5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp		(8.823.132.503)	(3.376.196.125)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		9.315.108.196	41.850.769.617
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(32.516.231.342)	(59.748.061.746)
20	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh*		*29.317.293.391*	*(169.865.057.698)*
	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		(1.615.512.937)	(3.868.005.283)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		6.427.234.045	720.056.425
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(56.800.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		6.200.000.000	56.800.000.000
25	5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		(500.000.000)	(4.171.576.935)
26	6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		21.622.545.596	704.506.200
27	7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.160.737.342	7.447.927.221
30	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư*		*37.295.004.046*	*832.907.628*
	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
32	2. Tiền chi trả vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành		-	(32.064.000)
33	3. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được		288.530.586.207	554.442.601.325
34	4. Tiền chi trả nợ gốc vay		(345.601.233.672)	(446.060.362.363)
36	6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(517.665.342)	(29.660.751.395)
40	*Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính*		*(57.588.312.807)*	*109.919.484.067*
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**9.023.984.630**	**(59.112.666.003)**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**25.345.531.985**	**84.456.100.027**
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**	3	**34.369.516.615**	**25.345.531.985**

Trần Văn Sương Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Út
Tổng Giám đốc
Lập, ngày 15 tháng 06 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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 - 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 và Công ty liên kết

- Tổng số Công ty con tại thời điểm 31/12/2012: 02 Công ty
  - *+ Số lượng Công ty con được hợp nhất: 02 Công ty*
  - *+ Số lượng Công ty con không được hợp nhất: 0 Công ty*
- Tổng số Công ty liên kết tại thời điểm 31/12/2012: 02 Công ty
  - *+ Số lượng Công ty liên kết được hợp nhất theo PP Vốn chủ sở hữu: 02 Công ty*
  - *+ Số lượng Công ty liên kết không được hợp nhất theo PP Vốn chủ sở hữu: 0 Công ty*

Danh sách các Công ty con được hợp nhất tại ngày 31/12/2012

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

Danh sách các Công ty liên kết được hợp nhất tại ngày 31/12/2012

STT	Tên Công ty	Nơi thành lập	Tỷ lệ lợi ích	Quyền kiểm soát	Hoạt động kinh doanh chính
1	Công ty CP Tư vấn Đầu tư Thiết kế Xây dựng	TP. HCM	69,26%	25,00%	Tư vấn thiết kế
2	Công ty CP Đầu tư & Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	TP. Hà Nội	20,00%	20,00%	Đầu tư xây dựng

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 hợp nhất

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.MA.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 . Cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất báo cáo tài chính riêng của Công ty và báo cáo tài chính của các Công ty con do Công ty kiểm soát (các Công ty con) được lập cho đến ngày 31/12/2012. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các Công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các Công ty này

Báo cáo tài chính của các công ty con được lập cho cùng năm tài chính với báo cáo tài chính của Công ty, áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo tài chính hợp nhất từ ngày mua lại hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty đó.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông thiểu số thể hiện phần lợi nhuận hoặc lỗ và tài sản thuần không nắm giữ bởi cổ đông của Công ty và được trình bày ở mục riêng trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất và Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

2.5 . Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

2.6 . Góp vốn liên doanh

Các thỏa thuận góp vốn liên doanh liên quan đến việc thành lập một cơ sở kinh doanh độc lập trong đó có các bên tham gia góp vốn liên doanh được gọi là cơ sở kinh doanh đồng kiểm soát. Trong báo cáo tài chính hợp nhất, các khoản đầu tư vào các liên doanh được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu

2.7 . Lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại trên Báo cáo tài chính hợp nhất là phần phụ trội giữa mức giá mua so với phần lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng của công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày thực hiện nghiệp vụ đầu tư. Lợi thế thương mại được coi là một loại tài sản vô hình, được tính khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính của lợi thế thương mại đó và không quá 10 năm.

Khi bán công ty con, công ty liên kết hoặc đơn vị góp vốn liên doanh, giá trị còn lại của khoản lợi thế thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng

2.8 . Bất lợi kinh doanh

Bất lợi thương mại là phần phụ trội lợi ích của Công ty trong tổng giá trị hợp lý của tài sản, công nợ và công nợ tiềm tàng đánh giá được của công ty con, công ty liên kết và đơn vị góp vốn liên doanh tại ngày diễn ra nghiệp vụ mua công ty so với mức giá mua công ty. Bất lợi thương mại được hạch toán ngay vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

2.9 . 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.

2.10 . 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.

2.11 . 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.

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

2.12 . 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 luỹ 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	06 - 12 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 06 năm
- Quyền sử dụng đất	Theo thời gian sử dụng đất
- Phần mềm quản lý	03 năm

2.13 . Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận theo giá gốc. Trong quá trình nắm giữ chờ tăng giá, hoặc cho thuê hoạt động, bất động sản đầu tư được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được tính, trích khấu hao như tài sản cố định khác của Công ty.

2.14 . Các khoản đầu tư tài chính

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 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.

2.15 . 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.

2.16 . 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.

2.17 . 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.

2.18 . Các khoản dự phòng phải trả

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở kỳ kế toán trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở kỳ báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm.

2.19 . Vốn chủ sở hữu

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

Vốn khác của chủ sở hữu được ghi nhận:

- Theo giá trị còn lại giữa giá trị hợp lý của các tài sản mà doanh nghiệp được các tổ chức, cá nhân khác tặng, biếu sau khi trừ (-) các khoản thuế phải nộp (nếu có) liên quan đến các tài sản được tặng, biếu này; và khoản bổ sung từ kết quả hoạt động kinh doanh.
- Theo giá trị chênh lệch do đánh giá lại giá trị tài sản của các dự án được chủ sở hữu phê duyệt.

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.

2.20 . 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.	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.

2.21 . 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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, 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.

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định 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.

2.22 . 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.

2.23 . 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.

Thuế thu nhập hoãn lại

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Tiền mặt	2.844.339.011	5.223.088.280
Tiền gửi ngân hàng	9.366.331.658	16.169.144.435
Các khoản tương đương tiền[(1)]	22.158.845.946	3.953.299.270
	34.369.516.615	**25.345.531.985**

[(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 VND	01/01/2012 VND
Chứng khoán đầu tư ngắn hạn [(1)]	4.809.300.000	10.771.900.000
Tiền gửi có kỳ hạn	-	11.210.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn[(2)]	(3.366.510.000)	(6.463.140.000)
	1.442.790.000	**15.518.760.000**

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

	31/12/2012		01/01/2012	
Mã chứng khoán	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 khoản đầu tư tài chính ngắn hạn tại ngày 31/12/2012

Mã chứng khoán	Số lượng chứng khoán	Giá trị theo sổ 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)
	480.930	**4.809.300.000**	**1.442.790.000**	**(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 VND	01/01/2012 VND
Phải thu về ứng tiền thi công công trình	792.071.055	846.774.912
Phải thu Hồ Minh Thái - Về thi công các công trình XN 4	1.743.848.248	1.743.848.248
Phải thu Phạm Đình Dũng - Về thi công công trình B27 - XN5 (*)	43.906.355.267	49.398.427.277
Phải thu Nguyễn Khắc Điệp - Nợ phải thu khó đòi đã trích lập dự phòng	520.000.000	520.000.000
Phải thu Công ty TNHH Acset Indonusa (Việt Nam) về ứng trước lợi nhuận hợp tác kinh doanh	-	2.432.962.088
Lãi dự thu của các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn	-	507.500.000
Ứng trước tiền cổ tức cho các cổ đông	-	206.700.000
Phải thu khác	842.227.842	1.420.713.034
	47.804.502.412	**57.076.925.559**

(*) 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 VND	01/01/2012 VND
Nguyên liệu, vật liệu	38.853.554	32.811.263
Công cụ, dụng cụ	5.447.450	15.249.539
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang[1]	1.003.216.207.314	1.010.888.173.535
Thành phẩm	807.777.600	807.777.600
Hàng hóa	220.380.621	2.350.673.785
	1.004.288.666.539	**1.014.094.685.722**

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

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	**749.896.675.564**	**643.838.292.402**
- Dự án Investco Babylon - 22 Âu Cơ	275.747.043.083	217.288.261.497
- 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
Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	**253.319.531.750**	**367.049.881.133**
- Công trình Căn hộ Estella	83.226.550.813	164.725.791.718
- Công trình Bệnh viện Đại Học Y Dược	67.908.920.711	60.001.888.749
- Công trình Ký túc xá Trường ĐH Tôn Đức Thắng	900.000.000	20.543.558.341
- 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 Đường dẫn vào Cầu Phú Mỹ	10.671.592.958	10.671.592.958
- Công trình Chung cư số 35 Hồ Ngọc Lãm	9.789.549.097	9.354.499.000
- Hội liên hiệp khoa học kỹ thuật TP HCM	9.708.098.409	4.664.577.800
- Công trình Cáp Treo Núi Bà Tây Ninh	11.774.726.286	-
- Công trình Trụ Sở Cty Pjico	4.568.087.492	-
- Công trình bệnh viện Nhi đồng Thành phố Cần Thơ	-	3.426.110.152
- Khách sạn Khatoco - Liberty	5.622.999.618	-
- Công trình Y Nha - ĐH Y Dược	-	12.556.755.398
- Công trình Văn phòng Cty CP Bảo hiểm Petrolimex (Pjico)	6.045.060.031	7.307.008.734
- Công trình Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công Thương	6.506.351.941	6.142.108.040
- Nhà ở Sinh viên - Hưng yên	-	4.171.690.068
- Công trình Youngone	-	9.857.501.264
- Công trình Cầu Rạch Chiếc	-	6.189.600.000
Công trình TTTM và siêu thị CDA	-	6.328.336.636
Công trìnhNhà nghỉ công đoàn	-	4.686.093.800
Công trình Trung tâm TM 203 Minh Khai	-	5.464.300.214
- Khác	17.142.098.268	21.662.142.122
	1.003.216.207.314	**1.010.888.173.535**

7 . TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Tạm ứng (*)	34.166.856.125	33.152.377.460
Các khoản thế chấp, ký quỹ, ký cược	7.599.304.569	1.255.424.600
	41.766.160.694	**34.407.802.060**

(*) 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
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 -TNHHMTV	1.528.293.362	-
Bùi Viết Viên	364.988.906	499.887.627
Hồ Thanh Huấn	531.710.640	296.201.551
Các đối tượng khác	1.680.881.954	17.838.781.345
	34.166.856.125	**33.152.377.460**

[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	7.412.366.309	33.190.940.204	18.062.169.167	2.959.234.467	61.624.710.147
Số tăng trong năm	-	797.905.221	-	43.992.727	841.897.948
- Mua trong năm	-	*797.905.221*	-	*43.992.727*	*841.897.948*
Số giảm trong năm	(4.820.526.124)	(5.209.385.107)	(12.561.622.757)	(764.757.719)	(23.356.291.707)
- Thanh lý TSCĐ		*(1.246.149.304)*	*(10.097.117.029)*	-	*(11.343.266.333)*
- Hợp nhất KD (*)	*(4.820.526.124)*	*(3.963.235.803)*	*(2.464.505.728)*	*(764.757.719)*	*(12.013.025.374)*
Số dư cuối năm	**2.591.840.185**	**28.779.460.318**	**5.500.546.410**	**2.238.469.475**	**39.110.316.388**
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.865.358.371	18.035.645.821	12.194.673.909	2.384.033.424	34.479.711.525
Số tăng trong năm	149.708.128	4.269.807.307	922.218.519	289.297.415	5.631.031.369
- Khấu hao trong năm	*149.708.128*	*4.269.807.307*	*922.218.519*	*289.297.415*	*5.631.031.369*
Số giảm trong năm	(640.510.719)	(2.782.096.755)	(9.272.989.991)	(672.177.443)	(13.367.774.908)
- Thanh lý TSCĐ	-	*(1.239.029.094)*	*(8.846.945.327)*	-	*(10.085.974.421)*
- Hợp nhất KD (*)	*(640.510.719)*	*(1.543.067.661)*	*(426.044.664)*	*(672.177.443)*	*(3.281.800.487)*
Số dư cuối năm	**1.374.555.780**	**19.523.356.373**	**3.843.902.437**	**2.001.153.396**	**26.742.967.986**
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	5.547.007.938	15.155.294.383	5.867.495.258	575.201.043	27.144.998.622
Số dư cuối năm	**1.217.284.405**	**9.256.103.945**	**1.656.643.973**	**237.316.079**	**12.367.348.402**

(*) Tương ứng giá trị Nguyên giá và khấu hao luỹ kế tài sản cố định hữu hình của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển 1 Hà Nội do không còn là Công ty con của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng tại ngày 31/12/2012.

Trong đó

- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ HH đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 1.025.024.636

9 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	5.473.922.100	700.152.200	6.174.074.300
Số tăng trong năm	-	-	-
Số giảm trong năm	(181.818.182)	-	(181.818.182)
- Giảm khác (*)	*(181.818.182)*		*(181.818.182)*
Số dư cuối năm	**5.292.103.918**	**700.152.200**	**5.992.256.118**
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
- *Khấu hao trong năm*		*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	5.473.922.100	314.796.217	5.788.718.317
Số dư cuối năm	**5.292.103.918**	**88.698.149**	**5.380.802.067**

(*) Khoản giảm do các cổ động sáng lập thực hiện đánh giá lại giá trị quyền sử dụng đất góp vốn của cổ đông Nguyễn Bá Hoằng tại Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng INVECO, theo đó Hội đồng quản trị Công ty này đã quyết nghị thông qua việc giảm nguyên giá quyền sử dụng đất, khoản vốn góp tương ứng giá trị giảm này sẽ được cổ đông Nguyễn Bá Hoằng góp vốn bổ sung bằng tiền mặt theo biên bản họp hội đồng quản trị số 03/BB-HĐQT ngày 01/09/2012.

10 . BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	6.606.635.358	6.606.635.358
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	(6.606.635.358)	(6.606.635.358)
- Hợp nhất kinh doanh (*)	*(6.606.635.358)*	*(6.606.635.358)*
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	66.609.365	66.609.365
Số tăng trong năm	-	-
Số giảm trong năm	(66.609.365)	(66.609.365)
- Hợp nhất kinh doanh (*)	*(66.609.365)*	*(66.609.365)*
Số dư cuối năm	-	-
Giá trị còn lại		
Số dư đầu năm	6.540.025.993	6.540.025.993
Số dư cuối năm	-	-

(*) Tương ứng nguyên giá và giá trị khấu hao lũy kế tại ngày 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.

11 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	**7.792.109.488**	**6.119.317.903**
- Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư Thiết kế Xây dựng	1.866.345.787	1.836.645.353
- Công ty CP Đầu tư Xây dựng Địa Long[2]	-	4.282.672.550
- Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	5.925.763.701	-
Đầu tư dài hạn khác	**40.475.289.725**	**77.463.883.119**
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	**(2.889.819.347)**	**(3.704.875.911)**
	45.377.579.866	**79.878.325.111**

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	01/01/2012	31/12/2012	01/01/2012
	SL Cổ phiếu	SL Cổ phiếu	VND	VND
Đầu tư cổ phiếu			***33.728.553.084***	***47.314.251.130***
- Công ty CP ĐTHT 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	1.200.000.000	2.800.000.000
- Công ty CP Đầu tư XD Địa Long	50.000	-	500.000.000	-
- Cổ phiếu Investco (phần lợi ích của cổ đông thiểu số đầu tư)			-	1.748.452.450
- Công ty CP 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*	*30.109.631.989*
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 N01-T3 Khu Ngoại Giao Đoàn	-	3.462.666.200
Dự án 360 Giải Phóng, quận Thanh Xuân, TP Hà Nội (*)	-	19.940.229.148
	40.475.289.725	**77.463.883.119**

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 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.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Chi phí công cụ dụng cụ chờ phân bổ	3.567.364.733	9.871.008.850
Chi phí sửa chữa chờ phân bổ	40.450.021	-
Chi phí trả trước dài hạn khác	31.307.010	36.377.147
	3.639.121.764	**9.907.385.997**

13 . VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn	**261.270.114.252**	**333.472.769.498**
- Vay ngân hàng	221.292.368.018	289.240.840.301
- Vay tổ chức khác	24.243.558.688	23.068.300.000
- Vay cá nhân	15.734.187.546	21.163.629.197
Nợ dài hạn đến hạn trả	**200.315.000.000**	**985.000.000**
	461.585.114.252	**334.457.769.498**

Chi tiết vay ngắn hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay ngân hàng	221.292.368.018	289.240.840.301
- *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*	*96.013.068.192*
- *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*
- *Quỹ tín dụng Trung ương (7)*	*2.499.800.065*	-
- *Ngân hàng Đầu tư và Phát triển VN*	-	*13.219.003.183*
- *Ngân hàng Việt Lào*	-	*9.347.695.135*
- *Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín - CN Tân Bình (8)*	*1.500.000.000*	*1.489.997.748*
Vay tổ chức khác	24.243.558.688	20.500.000.000
- *Công ty Xây dựng Hà Nội(9)*	*16.000.000.000*	*20.500.000.000*
- *Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội (10)*	*8.153.027.108*	-
- *Công ty Chứng khoán FPT*	-	*1.568.300.000*
- *Công ty CP Tư vấn đầu tư - Thiết kế xây dựng (11)*	*90.531.580*	*1.000.000.000*
Vay cá nhân (12)	15.734.187.546	*21.163.629.197*
	261.270.114.252	**333.472.769.498**

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;
- Hình thức đảm bảo tiền vay: thế chấp quyền thụ hưởng và lợi ích của Công ty phát sinh từ các HĐ 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% đến 21,5%;
- 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:
  + 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 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 Trung, 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 tín dụng hạn mức số 218/TD.HM/MB-HCM/KHDN ngày 11/07/2011, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 5.000.000.000 đồng;
- Mục đích vay: thực hiện hợp đồng kinh tế giao nhận thầu xây dựng số 06/HĐGNT-INVESTCO-10 ngày 22/10/2010;
- Thời hạn cho vay: 05 tháng theo từng lần nhận nợ;
- Lãi suất vay: từ 20,50%/năm đến 22,00%/năm
- Các hình thức đảm bảo tiền vay: Quyền đòi nợ phát sinh từ hợp đồng kinh tế giao nhận thầu số 06/HĐGNT-INVESTCO-10 ngày 22/10/2010.

(8) Hợp đồng tính dụng hạn mức số LD1116600133 ngày 15/06/2011, với các điều khoản chi tiết sau:

- Hạn mức tín dụng: 2.000.000.000 đồng, trong đó dư nợ tối đa là 1.500.000.000 đồng;
- Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động và thực hiện bảo lãnh nội địa;
- Thời hạn của khoản vay: 06 tháng theo từng lần nhận nợ;
- Lãi suất vay: 20,04%/năm;
- Các hình thức bảo đảm tiền vay: thế chấp bằng tài sản của bên thứ ba là Ông Đỗ Lương Ngọc và Bà Nguyễn Thị Minh Trang;

(9) 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.

(10) 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.

(11) 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;

(12) Bao gồm các hợp đồng vay cá nhân với thời hạn từ 03 - 12 tháng, lãi suất vay từ 14,4% - 21%.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Thuế Giá trị gia tăng	27.304.455.223	7.097.373.584
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	11.903.801.649	20.128.335.482
Thuế Thu nhập cá nhân	1.378.598.711	1.161.124.558
Các loại thuế khác	41.118.936.269	107.583.632
	81.705.791.852	**28.494.417.256**

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Trích trước chi phí công trình	-	11.890.988.679
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	5.704.054.651	1.384.659.721
Chi phí phải trả khác	343.542.400	202.842.400
	82.563.210.579	**98.212.212.193**

16 . CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Kinh phí công đoàn	2.222.821.775	3.127.104.129
Bảo hiểm xã hội	468.947.895	132.997.840
Bảo hiểm y tế	3.452.759	30.946.240
Bảo hiểm thất nghiệp	4.430.245	14.241.608
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	1.160.341.088	-
Phải trả 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	-
Phải trả tiền đặt cọc thuê thiết bị	-	583.851.760
Phải trả các đội thi công hoàn ứng	95.317.163.056	45.596.890.557
Phải trả cho Lã Thị Thanh Nhàn	962.763.440	-
Phải trả tiền mượn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Địa Long	250.000.000	-
Thù lao Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát phải trả	93.600.000	-
Mượn tiền của cá nhân	2.173.400.000	876.400.000
Phải trả cổ tức	734.548.653	1.152.952.700
Các cá nhân góp vốn xây căn hộ tại Khu Ngoại giao đoàn	-	3.610.812.900
Các khoản phải trả phải nộp khác	975.010.644	1.832.717.688
	127.587.636.229	**85.782.016.078**

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

	31/12/2012 VND	01/01/2012 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 chuyển 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**

17 . PHẢI TRẢ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Phải trả dài hạn khác	-	17.036.600.000
Nhận ký cược ký quỹ dài hạn	-	605.511.591
	-	**17.642.111.591**

18 . VAY VÀ NỢ DÀI HẠN

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay dài hạn	**266.656.000**	**581.664.000**
- Vay ngân hàng	266.656.000	581.664.000
Nợ dài hạn	**50.000.000.000**	**250.000.000.000**
- Trái phiếu phát hành (*)	50.000.000.000	250.000.000.000
	50.266.656.000	**250.581.664.000**

Chi tiết vay dài hạn

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
Vay ngân hàng	266.656.000	426.664.000
- *Ngân hàng TMCP Sai Gòn Thương tín - CN Tân Bình* [1]	*266.656.000*	*426.664.000*
- *Ngân hàng TMCP Liên Việt - CN Tân Bình*	-	*155.000.000*
	266.656.000	**581.664.000**

(*) Chi tiết trái phiếu phát hành

	31/12/2012 VND	01/01/2012 VND
- *Ngân hàng TMCP Quân Đội* [2]	-	200.000.000.000
- *Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Tp. Hồ Chí Minh* [3]	50.000.000.000	50.000.000.000
	50.000.000.000	**250.000.000.000**

Thông tin bổ sung cho các khoản vay dài hạn

(1) Hợp đồng tín dụng số LD1121000348 ngày 29/07/2011 , với các điều khoản chi tiết sau:

- Số tiền ngân hàng cho vay: 586.664.000 đồng;
- Mục đích vay: mua xe ô tô;
- Thời hạn cho vay: 48 tháng;
- Lãi suất cho vay: 21,36%/năm;
- Hình thức bảo đảm tiền vay: tài sản hình thành từ vốn vay;
- Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối kỳ là 426.656.000 đồng, số dư nợ gốc phải trả trong năm tới là 160.000.000 đồng.

Thông tin bổ sung về trái phiếu phát hành

(2) 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

(3) 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.

19 . 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 1 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).

20 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	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	**176.997.920.000**	**36.870.650.000**	**(1.350.941.225)**	**257.580**	**5.234.893.318**	**4.472.293.263**	**39.625.648.883**	**261.850.721.819**
Tăng vốn trong năm	31.099.100.000	250.960.500	-	-	-	-	-	31.350.060.500
Lãi trong năm trước	-	-	-	-	-	-	388.095.654	388.095.654
Trích các quỹ	-	-	-	-	2.643.841.913	2.643.841.913	(5.287.683.826)	-
Trích lập quỹ KT phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(3.766.994.985)	(3.766.994.985)
Trích lập Quỹ ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
Chia cổ tức năm trước	-	-	-	-	-	-	(26.549.688.000)	(26.549.688.000)
Thù lao HĐQT	-	-	-	-	-	-	(6.480.000)	(6.480.000)
Chi phí phát hành tăng vốn	-	(120.000.000)	-	-	-	-	-	(120.000.000)
Tăng khác	-	-	(32.064.000)	-	-	-	-	(32.064.000)
Giảm khác	-	-	695.696.225	-	-	-	-	695.696.225
Hoàn nhập CLTG	-	-	-	(257.580)	-	-	-	(257.580)
Số dư cuối năm trước	**208.097.020.000**	**37.001.610.500**	**(687.309.000)**	**-**	**7.878.735.231**	**7.116.135.176**	**3.902.897.726**	**263.309.089.633**
Lợi nhuận tăng trong năm	-	-	-	-	-	-	(101.333.361.206)	(101.333.361.206)
Trích lập các quỹ ĐTPT & DPTC	-	-	-	-	76.452.832	76.452.832	(152.905.664)	-
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	-	(76.452.832)	(76.452.832)
Trích quỹ ban điều hành	-	-	-	-	-	-	(30.581.133)	(30.581.133)
Thù lao HĐQT và BKS							(113.832.000)	(113.832.000)
LN phải trả cho Công ty TNHH Acset Indonusa[1]	-	-	-	-	-	-	(2.432.962.087)	(2.432.962.087)
Hợp nhất kinh doanh[2]	-	-	687.309.000	-	-	-	2.466.893.927	3.154.202.927
Số dư cuối năm nay	**208.097.020.000**	**37.001.610.500**	**-**	**-**	**7.955.188.063**	**7.192.588.008**	**(97.770.303.269)**	**162.476.103.302**

[1] 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.

[2] Ghi chú tăng giảm các chỉ tiêu là do:

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Xây dựng Hà Nội 1 tại ngày 31/12/2012 không còn là Công ty con của Công ty, khoản đầu tư vào Công ty này tại ngày 31/12/2012 đang được trình bày vào khoản đầu tư công ty liên kết với tỷ lệ lợi ích và quyền kiểm soát là 20% và được hợp nhất vào báo cáo này theo phương pháp vốn chủ sở hữu.

b) **Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ	Cuối năm	Tỷ lệ	Đầu năm
	%	VND	%	VND
Công ty Xây dựng Hà Nội	19,75%	41.096.570.000	19,75%	41.096.570.000
Cty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật Sài Gòn	6,93%	14.420.000.000	6,93%	14.420.000.000
Viên Ngọc Bảo	5,57%	11.591.650.000	5,57%	11.591.650.000
Viên Ngọc Minh Châu	5,24%	10.894.550.000	5,24%	10.894.550.000
Vốn góp của đối tượng khác	62,52%	130.094.250.000	62,52%	130.094.250.000
	100%	**208.097.020.000**	**100%**	**208.097.020.000**

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 (VND)	10.000 đồng/CP	10.000 đồng/CP

21 . LỢI ÍCH CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng Hà Nội 1	-	19.848.335.119
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng IN VE CO	4.807.014.556	4.759.267.638
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp IN VE CO IN	3.436.544.802	3.438.538.146
	8.243.559.358	**28.046.140.903**

22 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu xây lắp	873.951.989.054	958.097.828.280
Doanh thu kinh doanh bất động sản	3.911.807.636	35.209.548.377
Doanh thu cung cấp dịch vụ	9.645.912.951	10.329.797.893
Doanh thu bán hàng hóa	197.719.864	-
Doanh thu khác	850.521.847	46.945.454
	888.557.951.352	**1.003.684.120.004**

23 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giảm giá hàng bán	8.102.700	-
Hàng bán bị trả lại	-	-
	8.102.700	**-**

24 . DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Doanh thu thuần về hoạt động xây lắp	873.943.886.354	958.097.828.280
Doanh thu thuần về kinh doanh bất động sản	3.911.807.636	35.209.548.377
Doanh thu thuần về cung cấp dịch vụ	9.645.912.951	10.329.797.893
Doanh thu bán hàng hóa	197.719.864	-
Doanh thu thuần khác	850.521.847	46.945.454
	888.549.848.652	**1.003.684.120.004**

25 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá vốn của sản phẩm xây lắp	934.457.525.562	920.518.963.006
Giá vốn kinh doanh bất động sản	2.103.948.291	8.802.387.094
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	5.648.384.946	6.029.001.046
Giá vốn hàng hóa đã bán	182.881.503	-
Giá vốn hoạt động khác	739.449.989	67.225.000
	943.132.190.291	**935.417.576.146**

26 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay vốn	1.417.733.523	3.874.594.467
Lãi bán hàng trả chậm	5.492.072.010	-
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	3.578.356.643
Lãi chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	161.966.365
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	858.600
	10.747.334.733	**7.625.771.075**

27 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Lãi tiền vay	44.485.718.049	27.213.583.193
Lỗ bán cổ phiếu	2.707.090.096	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	-
	43.313.914.993	**36.855.463.704**

28 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu, đồ dùng	521.955.502	754.805.009
Chi phí nhân công	10.929.520.031	19.125.541.820
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.008.018.063	1.267.651.559
Thuế, phí, lệ phí	146.594.293	215.060.243
Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.170.109.320	4.339.884.393
Chi phí khác bằng tiền	4.709.536.445	4.536.265.732
Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi	102.161.901	91.270.244
	22.587.895.555	**30.330.479.000**

29 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2012	Năm 2011
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý tài sản	5.789.514.854	628.669.907
Bán phế liệu	5.358.545.796	638.059.000
Thu nhập từ cho thuê văn phòng, sử dụng điện nước	775.863.634	725.727.269
Hoàn nhập quỹ dự phòng trợ cấp mất việc làm	290.630.292	-
Thu nhập khác	586.810.100	704.231.707
	12.801.364.676	**2.696.687.883**

30 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Giá trị còn lại tài sản cố định	1.358.986.535	439.360.905
Khoản phạt, truy thu thuế	1.382.846.936	1.218.195.372
Giá trị còn lại của công cụ dụng cụ thanh lý	24.240.308	-
Chi phí khác	348.299.465	210.870.172
	3.114.373.244	**1.868.426.449**

31 . PHẦN LÃI (LỖ) TRONG CÔNG TY LIÊN KẾT, LIÊN DOANH

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Địa Long	-	461.896.554
Công ty CP Tư vấn Đầu tư Thiết kế Xây dựng	29.700.434	109.635.741
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng Hà Nội 1	327.934.626	-
	357.635.060	**571.532.295**

32 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp tại Công ty mẹ	451.964.836	6.601.790.321
Thu nhập chịu thuế Thu nhập doanh nghiệp tại các Công ty con	460.077.679	1.557.971.747
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	**912.042.515**	**8.159.762.068**

33 . LỢI NHUẬN SAU THUẾ CỦA CỔ ĐÔNG THIỂU SỐ

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghệ Xây dựng IN VE CO	47.746.918	91.546.729
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Công nghiệp IN VE CO IN	374.652.321	405.233.859
Công ty Cổ phần Đầu tư & Phát triển Xây dựng 1 Hà Nội	-	1.250.005.341
	422.399.239	**1.746.785.929**

34 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau :

	Năm 2012 VND	Năm 2011 VND
Tổng lợi nhuận sau thuế	(101.333.361.206)	388.095.654
Các khoản điều chỉnh	(2.432.962.087)	-
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(103.766.323.293)	388.095.654
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	20.808.387	18.652.340
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(4.987)**	**21**

35 . 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	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Tài sản tài chính				
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.369.516.615	-	25.345.531.985	-
Phải thu khách hàng, phải thu khác	194.246.141.303	(749.844.599)	151.839.010.708	(647.682.698)
Các khoản cho vay	-	-	11.210.000.000	-
Đầu tư ngắn hạn	4.809.300.000	(3.366.510.000)	10.771.900.000	(6.463.140.000)
Đầu tư dài hạn	40.475.289.725	(2.889.819.347)	77.463.883.119	(3.704.875.911)
	273.900.247.643	**(7.006.173.946)**	**276.630.325.812**	**(10.815.698.609)**

	Giá trị ghi sổ kế toán	
	31/12/2012	01/01/2012
	VND	VND
Nợ phải trả tài chính		
Vay và nợ	511.851.770.252	585.039.433.498
Phải trả người bán, phải trả khác	251.787.801.682	236.489.295.816
Chi phí phải trả	82.563.210.579	98.212.212.193
	846.202.782.513	**919.740.941.507**

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 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	Trên 1 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2012				
Tiền và các khoản tương đương tiền	34.369.516.615	-	-	34.369.516.615
Phải thu khách hàng, phải thu khác	193.496.296.704	-	-	193.496.296.704
Đầu tư ngắn hạn	1.442.790.000	-	-	1.442.790.000
Đầu tư dài hạn	-	37.585.470.378	-	37.585.470.378
	229.308.603.319	**37.585.470.378**	**-**	**266.894.073.697**
Tại ngày 01/01/2012				
Tiền và các khoản tương đương tiền	25.345.531.985	-	-	25.345.531.985
Phải thu khách hàng, phải thu khác	151.191.328.010	-	-	151.191.328.010
Các khoản cho vay	11.210.000.000	-	-	11.210.000.000
Đầu tư ngắn hạn	4.308.760.000	-	-	4.308.760.000
Đầu tư dài hạn	-	73.759.007.208	-	73.759.007.208
	192.055.619.995	**73.759.007.208**	**-**	**265.814.627.203**

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2012				
Vay và nợ	461.585.114.252	50.266.656.000	-	511.851.770.252
Phải trả người bán, phải trả khác	251.787.801.682	-	-	251.787.801.682
Chi phí phải trả	82.563.210.579	-	-	82.563.210.579
	795.936.126.513	**50.266.656.000**	**-**	**846.202.782.513**
Tại ngày 01/01/2012				
Vay và nợ	334.457.769.498	250.581.664.000	-	585.039.433.498
Phải trả người bán, phải trả khác	218.847.184.225	17.642.111.591	-	236.489.295.816
Chi phí phải trả	98.212.212.193	-	-	98.212.212.193
	651.517.165.916	**268.223.775.591**	**-**	**919.740.941.507**

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.

36 . THÔNG TIN DỰ ÁN

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.MA.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 Invetco 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.

37 . 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.

38 . BÁO CÁO BỘ PHẬN

Ban Tổng Giám đốc của Công ty xác định rằng, việc ra các quyết định quản lý của công ty chủ yếu dựa trên các loại sản phẩm, dịch vụ mà công ty cung cấp chứ không dựa trên khu vực địa lý mà công ty cung cấp sản phẩm, dịch vụ. Do vậy báo cáo bộ phận chính yếu của Công ty lập theo lĩnh vực kinh doanh.

Báo cáo bộ phận chính yếu - Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Xây lắp	Bất động sản	Dịch vụ	Khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	873.943.886.354	3.911.807.636	9.645.912.951	1.048.241.711	888.549.848.652
LN gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	**(60.513.639.208)**	**1.807.859.345**	**3.997.528.005**	**125.910.219**	**(54.582.341.639)**
Tổng chi phí mua TSCĐ	(841.897.948)	-	-	-	(841.897.948)
Tài sản bộ phận	1.329.360.377.670	5.950.269.986	11.882.428.664	1.594.485.663	1.348.787.561.983
Tài sản không phân bổ	-	-	13.002.976.100	-	13.002.976.100
Tổng tài sản	**1.329.360.377.670**	**5.950.269.986**	**24.885.404.764**	**1.594.485.663**	**1.361.790.538.083**
Nợ phải trả của các bộ phận	1.176.926.390.849	5.267.969.391	-	1.411.650.511	1.183.606.010.751
Nợ phải trả không phân bổ	-	-	7.464.864.672	-	7.464.864.672
Tổng nợ phải trả	**1.176.926.390.849**	**5.267.969.391**	**7.464.864.672**	**1.411.650.511**	**1.191.070.875.423**

Báo cáo bộ phận thứ yếu - Theo khu vực địa lý:

	HCM	Huế	Cần thơ	Cộng
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	471.800.796.931	294.897.640.355	121.851.411.366	888.549.848.652
Tổng chi phí mua tài sản cố định	(841.897.948)			(841.897.948)

39 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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 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	-

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 và Phát triển Xây Dựng 1 Hà Nội	**Công ty liên kết**		
- 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	**Công ty liên kết**		
- 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 Trung, 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 - uỷ 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.

40 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011, đã được Công ty TNHH Dịch vụ Tư vấn Tài chính Kế toán và Kiểm toán nay được đổi tên là Công ty TNHH Hãng 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	Số trình bày báo cáo năm trước
		VND	VND
Bảng cân đối kế toán			
Đầu tư ngắn hạn	121	21.981.900.000	11.210.000.000
Dự phòng giảm giá đầu tư ngắn hạn	129	(6.463.140.000)	-
Các khoản phải thu khác	135	57.076.925.559	7.678.498.282
Hàng tồn kho	141	1.014.094.685.722	1.063.493.112.999
Đầu tư dài hạn khác	258	77.463.883.119	88.235.783.119
Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	(3.704.875.911)	(10.168.015.911)

Trần Văn Sương Hùng
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn Út
Tổng Giám đốc
Lập, ngày 15 tháng 06 năm 2013