

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

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

NỘI DUNG

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



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

CÔNG TY

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

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

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

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

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

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

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

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

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

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

Cam kết khác

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn Út

Tổng Giám đốc

Tp.HCM, ngày 25 tháng 05 năm 2013



Số: 271 /2013/BC.KTTC-AASC.HCM

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

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

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

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

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

Cơ sở ý kiến

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

Những vấn đề ảnh hưởng đến ý kiến kiểm toán viên

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

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

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

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

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ các vấn đề nêu trên và ảnh hưởng của chúng, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính 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 và các luồng lưu chuyển tiền tệ 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 Thủy 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).
- 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 16 bản thuyết minh báo cáo tài chính).

CN Công ty TNHH Hãng kiểm toán AASC



Bùi Văn Thảo

Giám đốc

Chứng chỉ KTV số: 0522/KTV

Tp. HCM, ngày 10 tháng 06 năm 2013

Lê Kim Yến

Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số: 0550/KTV



