

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ
XÂY DỰNG SỐ 4**

Báo cáo tài chính riêng

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012

đã được kiểm toán

NỘI DUNG

	<u>Trang</u>
Báo cáo của Tổng Ban Giám đốc	02 – 03
Báo cáo kiểm toán	04
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	05 – 41
Bảng cân đối kế toán	05 – 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 – 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 – 41

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là Công ty cổ phần được cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt phương án cổ phần hóa tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005.

Trụ sở chính của Công ty: Số 243 Đê La Thành - Đống Đa - Hà Nội.

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 Nguyễn Hoàng Sơn	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 7 năm 2012
Ông Đinh Công Thụy	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 7 năm 2012
Ông Nguyễn Quang Cường	Thành viên	
Ông Phạm Minh Ngọc	Thành viên	
Bà Đỗ Thị Bích Thủy	Thành viên	

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 Đinh Công Thụy	Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 04 tháng 07 năm 2012
Ông Nguyễn Hoàng Sơn	Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 04 tháng 07 năm 2012
Ông Nguyễn Quang Cường	Phó Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Lai	Phó Tổng giám đốc	Miễn nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2012
Ông Phan Mạnh Hà	Phó Tổng giám đốc	Bổ nhiệm ngày 23 tháng 04 năm 2012
Ông Nguyễn Việt Dũng	Phó Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Chí Hùng	Phó Tổng giám đốc	
Ông Nguyễn Song Hà	Phó Tổng giám đốc	
Ông Trần Công Đạt	Phó Tổng giám đốc	

Các thành viên Ban kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Tuấn	Trưởng ban kiểm soát
Bà Vũ Thị Thanh	Thành viên
Ông Ngô Xuân Vinh	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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 bộ 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 cho 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

Đinh Công Thụy

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2013

Số : /2013/BC.KTTC-AASC.KT5

BÁO CÁO KIỂM TOÁN

*Về Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012
của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4*

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 4 được lập ngày 28 tháng 3 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 tháng 12 năm 2012 được trình bày từ trang 05 đến trang 41 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 theo phương pháp chọn mẫu và áp dụng các thử nghiệm cần thiết, 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.

Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng 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 Xây dựng Số 4 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 và chế độ kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan.

Báo cáo này phát hành thay thế báo cáo số 768/2013/BC.KTTC-AASC.KT5 ngày 25/04/2013 của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Chứng chỉ KTV số: 0725/KTV

Hà Nội, ngày 05 tháng 06 năm 2013

Hoàng Thúy Nga

Kiểm toán viên

Chứng chỉ KTV số: 0762/KTV

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

(tiếp theo)

CÁC CHỈ TIÊU NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

Phùng Thị Hồng Nhung
Người lập

Đỗ Thị Bích Thủy
Kế toán trưởng

Đinh Công Thụy
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2012

Phùng Thị Hồng Nhung
Người lập

Đỗ Thị Bích Thủy
Kế toán trưởng

Đinh Công Thụy
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2013

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2012

(Theo phương pháp trực tiếp)

Năm 2012
(Theo phương pháp trực tiếp)

Phùng Thị Hồng Nhung
Người lập

Đỗ Thị Bích Thủy
Kế toán trưởng

Đinh Công Thụ
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm
2012

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH *Năm 2012*

1. THÔNG TIN CHUNG

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 là Công ty cổ phần được cổ phần hóa từ Công ty Xây dựng số 4 thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội. Công ty được Bộ Xây dựng phê duyệt phương án cổ phần hóa tại Quyết định số 2075/QĐ-BXD ngày 26/12/2005.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: **Số 243 – Đê La Thành – Hà Nội.**

Vốn điều lệ của Công ty là 160.000.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tỷ đồng).

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Xí nghiệp Xây dựng số 1	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Xây dựng số 3 (1)	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Xây dựng số 5	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Xây dựng số 7	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Xây dựng số 8	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Xây dựng số 9	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Thi công và cơ giới	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Công nghệ và hạ tầng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Nền móng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Xây dựng giao thông và hạ tầng	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Xí nghiệp Tư vấn	Hà Nội	Đầu tư xây dựng các công trình
Chi nhánh Công ty tại Đà Nẵng	Đà Nẵng	Đầu tư xây dựng các công trình
Chi nhánh Công ty tại TP Hồ Chí Minh	Thành phố Hồ Chí Minh	Đầu tư xây dựng các công trình

Các xí nghiệp hoạt động dưới hình thức chi nhánh Công ty, có tư cách pháp nhân độc lập và hạch toán phụ thuộc văn phòng Công ty.

(1) Theo Quyết định số 48/QĐ-HĐQT ngày 05/09/2012 về việc giải thể Chi nhánh Công ty - Xí nghiệp Xây dựng số 3 với các điều khoản cụ thể:

- Chi nhánh Công ty – Xí nghiệp Xây dựng số 3 chịu trách nhiệm và hoàn tất các thủ tục liên quan đến hợp đồng và các khoản công nợ với Công ty và khách hàng trước ngày 30/09/2012.
- Chi nhánh Công ty – Xí nghiệp Xây dựng số 3 chịu trách nhiệm thanh toán các khoản nợ tiền lương, trợ cấp, các nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng lao động trong danh sách quản lý của Xí nghiệp chậm nhất ngày 30/09/2012.

Công ty thành lập Ban thu hồi công nợ chịu trách nhiệm thu hồi xử lý các khoản công nợ tồn đọng sau giải thể. Báo cáo tài chính năm 2012 của Xí nghiệp Xây dựng số 3 đang được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

Thông tin về các công ty con, công ty liên doanh, liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 11.

Ngành nghề kinh doanh

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103010772 ngày 09/02/2006 do Sở Kế hoạch - Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, thay đổi lần 5 ngày 09 tháng 08 năm 2011 lĩnh vực hoạt động kinh doanh của Công ty là:

- Nhận thầu, tổng thầu xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, hạ tầng kỹ thuật; đường dây và trạm biến thế điện; trang trí nội ngoại thất;
- Tư vấn, tổng thầu tư vấn, đầu tư và xây dựng các dự án đầu tư xây dựng bao gồm: lập và thẩm tra dự án đầu tư; tư vấn đấu thầu và quản lý dự án; tư vấn công nghệ thiết bị và tự động hóa; khảo sát địa hình, địa chất, thủy văn, đo đạc công trình, thí nghiệm; thiết kế lập tổng dự toán và thẩm tra thiết kế tổng dự toán, thiết kế quy hoạch chi tiết các khu dân cư, khu chức năng đô thị, khu công nghiệp, kiểm định chất lượng công trình;
- Sửa chữa phục hồi và phục chế các công trình di tích lịch sử;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà và hạ tầng đô thị, khu dân cư, khu công nghệ cao, khu kinh tế mới, khu chế xuất, khu công nghiệp; kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê nhà, quản lý khai thác dịch vụ các khu đô thị mới;
- Khai thác, sản xuất, chế biến, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông đúc sẵn, vận tải, bốc xếp, dịch vụ giao nhận hàng hóa;
- Đầu tư kinh doanh du lịch, thương mại dịch vụ, nhà hàng, khách sạn, hàng thủ công mỹ nghệ, rượu bia, nước giải khát, nước sạch, hàng tiêu dùng (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);
- Kinh doanh xuất nhập khẩu vật tư, vật liệu xây dựng, máy móc, thiết bị, phụ tùng, phương tiện vận tải;
- Cung cấp, lắp đặt, sửa chữa, bảo hành điều hòa không khí, điện lạnh, thiết bị phòng cháy nổ, thang máy, sửa chữa xe máy thi công xây dựng.

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 20/3/2006 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 Nhật ký chung trên máy vi tính.

2.3. Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh và được ghi sổ kế toán tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty

Trong báo cáo tài chính của Công ty, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ.

2.4. 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.

2.5. 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.

2.6. 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.

2.7. 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.

Riêng hàng hóa bất động sản đầu tư Dự án tòa nhà Icon4 – 243 Đê La Thành trong năm Công ty đang kết chuyển từ chi phí xây dựng cơ bản dở dang số tiền 140.906.651.776 đồng căn cứ theo suất đầu tư của dự án.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

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

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

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

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

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

Tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận nguyên giá theo giá trị hợp lý hoặc giá trị hiện tại của khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu (không bao gồm thuế GTGT) và các chi phí trực tiếp phát sinh ban đầu liên quan đến tài sản cố định thuê tài chính. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định thuê tài chính được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

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

Nhà cửa, vật kiến trúc	10 - 40 năm
Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
Thiết bị văn phòng	03 - 08 năm
Quyền sử dụng đất	32 năm
Nhãn hiệu hàng hóa	20 năm

Tài sản cố định thuê tài chính được trích khấu hao như Tài sản cố định của Công ty. Đối với tài sản cố định thuê tài chính không chắc chắn sẽ được mua lại thì sẽ được tính trích khấu hao theo thời hạn thuê khi thời hạn thuê ngắn hơn thời gian sử dụng hữu ích.

2.9. 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 lũy kế và giá trị còn lại.

Bất động sản đầu tư được trích khấu hao theo Phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau

Nhà cửa, vật kiến trúc	32 năm
------------------------	--------

2.10. Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

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.

2.11. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ 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.

Tỷ lệ vốn hóa lãi vay trong năm: 83,8% chi phí lãi vay phát sinh.

2.12. 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. _

2.13. 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 kỳ 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.

Chi phí phải trả là số chênh lệch giữa chi phí thực tế (đã có đủ chứng từ kế toán) của công trình với giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ ước tính trên doanh thu của công trình đó trong kỳ (tỷ lệ ước tính giá vốn/doanh thu căn cứ vào tỷ lệ giao khoán cho các đội, xí nghiệp).

2.14. 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 kỳ 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 kỳ.

2.15. Vốn chủ sở hữu

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

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.16. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các nghiệp vụ phát sinh bằng các đơn vị tiền tệ khác với đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty (VND/USD) được hạch toán theo tỷ giá giao dịch vào ngày phát sinh nghiệp vụ. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản mục tiền 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 tỷ giá bình quân bán ra 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.

2.17. 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 kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán của kỳ 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, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;

Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;

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

Doanh thu hợp đồng xây dựng

Phần công việc hoàn thành của Hợp đồng xây dựng làm cơ sở xác định doanh thu được xác định theo giá trị nghiệm thu thanh toán giai đoạn hoặc quyết toán công trình đã được chủ đầu tư (khách hàng) xác nhận.

2.18. 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 kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

2.19. 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.

Năm 2012, Công ty được giảm 30% thuế Thu nhập doanh nghiệp đối với thu nhập từ hoạt động xây dựng các công trình hạ tầng kinh tế - xã hội theo hướng dẫn tại Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 08 năm 2012 của Bộ Tài chính, tuy nhiên các hoạt động này lợi nhuận trước thuế trong năm đang bị âm.

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

(*) Đây là các hợp đồng tiền gửi đa năng với Ngân hàng Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình, lãi suất theo từng hợp đồng tiền gửi ngắn hạn cụ thể.

4. CÁC KHOẢN PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

5. HÀNG TỒN KHO

(*) Một phần diện tích tòa nhà Icon4 – 243 Đê La Thành xây dựng với mục đích để bán, năm 2013 mới bàn giao cho Công ty Cổ phần Dược phẩm Thanh Bình.

6. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

7. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Trong đó:

- Giá trị còn lại của tài sản dùng để thế chấp các khoản vay tại ngày cuối năm: 23.652.786.418 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 77.595.952.236 đồng.
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm chờ thanh lý: 416.197.859 đồng.

8. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH THUÊ TÀI CHÍNH

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

Thông tin chi tiết về các dự án tại ngày 31/12/2012:

1. Dự án Tòa nhà đa năng ICON4 - 243A Đê La Thành

- Địa điểm xây dựng: 243A La Thành - Đống Đa - Hà Nội;
- Mục đích xây dựng: Làm trụ sở làm việc của Công ty; văn phòng cho thuê và nhà ở cho thuê;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 342.339.500.000 đồng;
- Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có của DN; Vốn vay từ các nguồn vốn phù hợp với dự án. Vốn huy động của các tổ chức, nhà đầu tư tham gia dự án. Các tổ chức, cá nhân thuê văn phòng và căn hộ trả trước;
- Tính đến thời điểm 31/12/2012: Công ty đã kết chuyển phần giá trị xây lắp tăng tài sản cố định hữu hình số tiền 33.388.915.969 đồng đối với diện tích Công ty sử dụng, tăng bất động sản đầu tư đối với phần diện tích đã cho thuê số tiền 173.488.333.297 đồng, tăng hàng hóa bất động sản đầu tư đối với diện tích để bán số tiền 140.906.651.776 đồng. Các giá trị này đang được kết chuyển theo suất đầu tư của dự án. Công trình đang được bàn giao hoàn thành theo từng giai đoạn, chưa có quyết toán dự án hoàn thành.

2. Dự án nhà ở và VP cho thuê - 345 Đội Cấn

- Địa điểm xây dựng: 343-345 Đội Cấn, Quận Ba Đình, TP. Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 501.157.565.685 đồng;
- Mục đích dự án: Cho thuê địa điểm làm việc cho các doanh nghiệp và tổ chức; Bán các căn hộ.

3. Dự án nhà ở cao tầng Ngoại Giao Đoàn

- Địa điểm xây dựng: Xã Xuân Đình - Huyện Từ Liêm - Hà Nội;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 400.705.000.000 đồng;
- Mục đích dự án: Đầu tư xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật đồng bộ trong khu vực dự án theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt để phục vụ nhu cầu xây dựng trụ sở làm việc, nhà ở và các công trình phục vụ khác cho các sứ quán, các cơ quan đại diện, tổ chức quốc tế và khu đô thị mới.

4. Dự án nhà ở tại Trung Văn, Từ Liêm

- Địa điểm xây dựng: Xã Trung Văn - Huyện Từ Liêm - TP. Hà Nội;
- Mục đích: Xây dựng các căn hộ để bán;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 118.970.454.828 đồng;
- Công ty đã thực hiện ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HĐHTĐT/ICON4-NHS Dự án " Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài" (dự án Nhà ở tại Trung Văn - Từ Liêm) ngày 10/12/2011 với Công ty CP Đầu tư Xây dựng NHS. Theo đó, hai bên đồng ý góp vốn cùng thực hiện dự án hoàn thành và phân chia sản phẩm theo tỷ lệ góp vốn.

5. Dự án Tòa nhà căn hộ khách sạn cao cấp tại Đà Nẵng

- Địa điểm xây dựng: Lô A2-1.4 thuộc khu dân cư Hòa Hiệp 2, Phường Hòa Hiệp Nam, Quận Liên Chiểu, Thành phố Đà Nẵng;
- Mục đích: Đầu tư Tòa nhà căn hộ khách sạn cao cấp tiêu chuẩn 4 sao;
- Tổng mức đầu tư dự kiến: 368.968.938.408 đồng.;
- Dự kiến thời gian thực hiện đến hết Quý II/2015..

11. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

12. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

14. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:

- (1) Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2012.913/HĐTDHM ngày 20/08/2012 với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở Giao dịch với các điều khoản cụ thể như sau:
- Hạn mức tín dụng là 70.000.000.000đ, với số dư Nợ gốc vay tại thời điểm 31/12/2012 là: 36.727.640.188 đồng.
 - Mục đích vay: Bổ sung vốn ngắn hạn;
 - Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng ngắn hạn cụ thể;
 - Thời hạn rút vốn của Hợp đồng: đến hết ngày 30/06/2013;
 - Lãi suất cho vay trong hạn: Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ;
 - Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản là máy móc thiết bị, phương tiện vận tải, bất động sản theo các Hợp đồng bảo đảm đã ký kết giữa Bên vay và Ngân hàng, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của bên vay tại Ngân hàng và tại các Tổ chức tín dụng khác, các khoản thu theo các Hợp đồng kinh tế được ký kết giữa Bên vay và đối tác khác mà bên vay là người thụ hưởng, toàn bộ tài sản khác thuộc và sẽ thuộc quyền quản lý, sử dụng hoặc sở hữu của Bên vay: Hàng tồn kho, TSCĐ, quyền sử dụng đất, vốn góp tại các đơn vị khác, quyền tài sản khác .
- (2) Thông báo số 685A/PKHDNL ngày 14/08/2012 của Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Ba Đình thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng với các điều kiện cụ thể như sau:
- Giới hạn tín dụng: 670.000 triệu đồng. Trong đó:
 - Giới hạn cho vay: 440.000 triệu đồng. Trong đó Giới hạn cho vay ngắn hạn: 200.000 triệu đồng; Giới hạn cho vay dài hạn là: 240.997 triệu đồng.
 - Giới hạn bảo lãnh: 310.000 triệu đồng;
 - Thời hạn duy trì giới hạn tín dụng: Đến 31/07/2013;
 - Thời hạn vay: Quy định cụ thể theo từng giấy nhận nợ;
 - Lãi suất: thả nổi;
 - Số dư gốc nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2012 là: 121.547.997.212 đồng.

- (3) Đây là khoản huy động vốn nhân rồi của cán bộ công nhân viên và công đoàn trong công ty:
- Lãi suất tối đa bằng lãi suất cho vay bình quân quý của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Ba Đình.;
 - Hình thức đảm bảo tiền vay: Tín chấp.
 - Trong đó khoản vay Công đoàn số tiền 1.099.353.998 đồng, năm 2012 Công ty không tính lãi đối với khoản vay này.
- (4) Nợ dài hạn đến hạn trả: Xem chi tiết tại thuyết minh Vay và nợ dài hạn.

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ NHÀ NƯỚC

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.

16. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

17. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP NGẮN HẠN KHÁC

(1) Hợp đồng hợp tác đầu tư số: 1012/2011/HDHTĐT/ICON4-NHS Dự án " Nhóm nhà ở Đông Nam Láng Hạ - Thanh Xuân kéo dài" ngày 10/12/2011 giữa Công ty CP đầu tư và xây dựng số 4 và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS với các điều khoản chi tiết như sau:

- Tỷ lệ vốn góp: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4 góp 70% tương ứng 83.279.318.380 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 30% tương ứng 35.691.136.448 đồng;
- Số vốn thực góp tại thời điểm cuối năm: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4 góp 68% vốn đăng ký góp tương ứng 56.965.439.893 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS góp 17% vốn đăng ký góp tương ứng 6.000.000.000 đồng;

- Tỷ lệ phân chia: Theo tỷ lệ vốn góp:

Đối với sản phẩm có thể phân chia được thì 2 bên sẽ phân chia theo tỷ lệ và quy định chi tiết ở Phụ lục (Phụ lục v/v phân chia phần nhà ở Cao tầng và đất ở thấp tầng):

- ✓ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng số 4: 6195,5 m2 đất thấp tầng, các công trình HH-1A, HH-1B, HH-2A, HH-2B và HH-3 đất và nhà ở cao tầng.
- ✓ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng NHS: 2547,5 m2 diện tích đất thấp tầng, các công trình HH-1C và HH-1D đất và nhà ở cao tầng.

Đối với sản phẩm không thể phân chia được thì 2 bên thống nhất là có 2 phương án phân chia như sau:

- ✓ Phương án 1: Hai bên thống nhất sẽ chuyển nhượng cho nhau theo giá thỏa thuận.
- ✓ Phương án 2: Nếu không chuyển nhượng cho nhau thì 2 bên sẽ cùng đầu tư, kinh doanh hoặc chuyển nhượng cho Bên thứ 3. Lợi nhuận thu được sẽ phân chia theo tỷ lệ vốn góp thực tế.
- Thời điểm phân chia sản phẩm: Trong vòng 07 ngày kể từ ngày Cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết (1/500), hai bên sẽ lập văn bản "Bảng phân chia sản phẩm chính thức" để tiến hành phân chia.
- Chuyển nhượng vốn góp:
 - ✓ Không bên nào được chuyển giao, chuyển nhượng phần vốn góp mà không có sự đồng ý bằng văn bản của bên kia.
 - ✓ Nếu 1 trong 2 bên có nhu cầu chuyển nhượng vốn góp thì phải gửi văn bản theo bên kia để thông báo và bên còn lại được quyền ưu tiên nhận chuyển nhượng phần vốn góp đó. Trường hợp bên còn lại từ bỏ quyền nhận chuyển nhượng hoặc không có ý kiến trả lời bằng văn bản trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được đề nghị thì bên có nhu cầu chuyển nhượng sẽ được chuyển nhượng cho bên thứ 3.
- Nguyên tắc tài chính:
 - ✓ Toàn bộ hoạt động tài chính thực hiện trong quá trình hợp tác đầu tư theo quy định của Hợp đồng này được hạch toán độc lập so với các hoạt động tài chính khác của Hai bên và không được sử dụng vào bất cứ mục đích nào khác.
 - ✓ Hai bên cam kết chịu trách nhiệm về toàn bộ nghĩa vụ tài chính phát sinh trong quá trình thực hiện hợp đồng này theo tỷ lệ vốn góp tương ứng của mỗi Bên quy định theo hợp đồng (70-30).
 - ✓ Việc giải ngân bất kỳ khoản tiền nào trong tài khoản để phục vụ Dự án phải được đại diện 2 bên chấp thuận và được thực hiện 1 cách minh bạch, rõ ràng, được hạch toán đầy đủ vào sổ sách kế toán tài chính theo đúng theo quy định của phụ lục.
 - ✓ Mỗi bên chịu trách nhiệm thanh toán các khoản thuê, phí, lệ phí cho Nhà nước (nếu có) phát sinh từ các hoạt động đầu tư theo tỷ lệ vốn góp tương ứng và khoản lợi nhuận được phân chia từ hoạt động hợp tác đầu tư theo Hợp đồng này.
 - ✓ Thống nhất là phần vốn còn thiếu để thực hiện Dự án (Chênh lệch thiếu giữa Tổng vốn đầu tư được cấp thẩm quyền phê duyệt và Tổng vốn góp đầu tư của 2 bên) sẽ được 2 bên thống nhất huy động dưới các hình thức phù hợp.
- Tiến độ góp vốn:
 - ✓ Giai đoạn chuẩn bị đầu tư:
 - Trong vòng 5 ngày kể từ ngày Cơ quan nhà nước có thẩm quyền gửi thông báo nghĩa vụ tài chính hoặc ngày góp vốn theo lộ trình để thực hiện Dự án, 2 bên phải thông báo cho nhau về các nghĩa vụ tài chính.
 - Quá 10 ngày kể từ ngày quy định thời hạn góp vốn do 2 bên thỏa thuận, nếu 1 bên không góp đủ vốn, thì Bên còn lại có quyền đóng góp phần vốn mà bên kia còn thiếu và được hưởng lợi nhuận bằng đúng tỷ lệ đã đóng góp được tính bằng sản phẩm của Dự án.
 - Đối với phần chi phí Bên A đã đầu tư cho Dự án: dự kiến khoảng 60 tỷ, bao gồm chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng, hạ tầng kỹ thuật, tư vấn và các chi phí khác liên quan thủ tục pháp lý đầu tư Dự án đã được Bên A chi trả tính từ giai đoạn xin chủ trương Dự án cho đến thời điểm 2 bên hợp tác. Thì bên B sẽ thanh toán cho bên A khoản chi phí này tương ứng với tỷ lệ vốn góp của Bên B và phần thanh toán này được tính là phần góp vốn của Bên B.
 - ✓ Giai đoạn thi công xây dựng: Mỗi bên tự thu xếp thực hiện, không ảnh hưởng tới quyền lợi của nhau.

18. VAY DÀI HẠN VÀ NỢ DÀI HẠN

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

(1) Vay dài hạn ngân hàng Đầu tư Phát triển Việt Nam – Sở giao dịch I với các hợp đồng cụ thể:

- Hợp đồng tín dụng trung hạn số 2009.913/HĐTDTH/MMTB1 ngày 03/08/2009 với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở giao dịch I với các điều khoản cụ thể như sau:
 - ✓ Ngân hàng cho vay số tiền là 12.000.000.000 đồng;
 - ✓ Mục đích vay: dùng để đầu tư mua sắm máy móc, thiết bị được đầu tư theo Dự Án. Bên vay hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc sử dụng đúng mục đích tiền vay, giá cả, chất lượng, chủng loại máy móc, trang thiết bị đầu tư;
 - ✓ Thời hạn vay: 54 tháng từ ngày giải ngân khoản vay đầu tiên. Trả gốc theo lịch trong hợp đồng;
 - ✓ Lãi suất cho vay: tại thời điểm giải ngân đầu tiên được xác định tại Bảng kê rút vốn đối với từng khoản vay. Lãi suất của các khoản vay trong kỳ hạn tính lãi tiếp theo sẽ bằng tổng của Phí ngân hàng 3%/năm và lãi suất tham chiếu;
 - ✓ Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản được hình thành sau đầu tư của Dự án bao gồm toàn bộ máy móc, thiết bị được hình thành từ vốn vay Ngân hàng và vốn tự có của Bên Vay theo HĐ thế chấp TS hình thành từ vốn vay;
 - ✓ Dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2012 là 2.500.000.000 đồng.
- Hợp đồng tín dụng trung hạn số 2012.913/HĐTDTH/DA1 ngày 24/07/2012 với Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - CN Sở Giao dịch I:
 - ✓ Hạn mức tín dụng: 350.000.000.000 đồng, dư nợ tối đa tại mọi thời điểm: 70.000.000.000 đồng.
 - ✓ Ngân Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp cho việc đầu tư dự án "Tổ hợp nhà văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đê La Thành, Ba Đình, Hà Nội" bao gồm chi phí xây lắp, chi phí máy móc, thiết bị, chi phí khác;
 - ✓ Thời hạn vay là 48 tháng, thời hạn rút vốn tối đa là 30 tháng;

- ✓ Lãi suất: Thả nổi không thấp hơn LS cho vay tối thiểu và không cao hơn lãi suất cho vay tối đa (nếu có) theo quy định của Ngân hàng tại ngày xác định lãi suất;
 - ✓ Phương thức đảm bảo khoản vay: Thế chấp cho ngân hàng tất cả các quyền và lợi ích hợp pháp của Bên Vay đối với toàn bộ công trình thuộc Dự án hình thành từ nguồn vốn mà Ngân hàng cho vay và vốn tự có của Bên vay, giá trị dự tính: 533.357.000.000 đồng. Toàn bộ doanh thu của dự án được chuyển về tài khoản tiền gửi của Bên vay tại Ngân hàng, tài khoản tiền gửi của Bên vay tại Ngân hàng. Tài sản, nguồn vốn chủ sở hữu thuộc quyền quản lý sử dụng và các nguồn hợp pháp khác của Doanh nghiệp;
 - ✓ Dư nợ gốc tại ngày 31/12/2012: 19.358.579.241 đồng.
- (2) Vay dài hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Ba Đình:
- ✓ Thông báo số 685A/PKHDNL ngày 14/08/2012 của Ngân hàng TMCP Công thương VN - CN Ba Đình thông báo về việc cấp giới hạn tín dụng với các điều kiện cụ thể như sau:
 - ✓ Giới hạn tín dụng: 670.000 triệu đồng.
 - ✓ Giới hạn cho vay: 440.000 triệu đồng. Trong đó Giới hạn cho vay ngắn hạn: 200.000 triệu đồng; Giới hạn cho vay dài hạn là: 240.997 triệu đồng.
 - ✓ Giới hạn bảo lãnh: 310.000 triệu đồng;
 - ✓ Thời hạn duy trì giới hạn tín dụng: Đến 31/07/2013;
 - ✓ Thời hạn vay: Quy định cụ thể theo từng giấy nhận nợ;
 - ✓ Lãi suất: thả nổi;
 - ✓ Số dư gốc nợ vay ngắn hạn tại thời điểm 31/12/2012 là: 231.977.126.984 đồng, nợ đến hạn trả là: 9.000.000.000 đồng.
- (3) Vay vốn cá nhân thực hiện dự án "Tổ hợp nhà văn phòng, căn hộ bán và cho thuê tại 343 - 345 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội:
- ✓ Lãi suất cho vay: 5%/năm áp dụng trong suốt thời hạn vay, trường hợp Bên cho vay lựa chọn mua căn hộ thuộc Dự án thì lãi suất là 0%;
 - ✓ Thời hạn vay: 18 tháng;
 - ✓ Phương thức đảm bảo khoản vay: Tín chấp.
- (4) Thuê tài chính Công ty cho Thuê Tài chính TMHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với các hợp đồng cụ thể:
- Hợp đồng thuê TC số 216/2008/HĐ-CTTC ngày 26/08/2008 với Công ty cho Thuê Tài chính TMHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với các điều khoản chi tiết như sau:
 - ✓ Tài sản cho thuê: Cầu thép loại có chân cố định: QTZ 5515;
 - ✓ Tổng Giá trị TS cho thuê tạm tính: 1.834.300.000 đồng tương đương 107.900 USD theo tỷ giá tạm tính 1USD = 17.000 đồng;
 - ✓ Lãi suất cho thuê: thả nổi trên cơ sở lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo quy định nhưng không quá 150% LS cơ bản do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định từng thời kỳ;
 - ✓ Thời hạn thuê: 60 tháng;
 - ✓ Mục đích sử dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - ✓ phương thức đảm bảo: Ký cược 75.000.000 đồng;
 - ✓ Số dư gốc tại ngày 31/12/2012: 282.188.511 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả: 282.188.511 đồng

- Hợp đồng thuê TC số 250/2008/HĐ-CTTC ngày 05/12/2008 với Công ty cho Thuê Tài chính TMHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với các điều khoản chi tiết như sau:
 - ✓ Tài sản cho thuê: Cầu tháp POTAIN ;
 - ✓ Tổng Giá trị TS cho thuê tạm tính: 5.066.000.000 đồng tương đương 298.000 USD theo tỷ giá tạm tính 1USD = 17.000 đồng;
 - ✓ Lãi suất cho thuê: Lãi suất cho thuê bằng 150% lãi suất cơ bản do NHNN Việt Nam công bố và điều chỉnh 6 tháng/lần kể từ 05/12/2008;
 - ✓ Thời hạn thuê: 60 tháng;
 - ✓ Mục đích sử dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - ✓ Phương thức đảm bảo: Ký cược 190.000.000 đồng.;
 - ✓ Số dư gốc tại ngày 31/12/2012: 1.091.880.910 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả: 873.504.728 đồng.
- Hợp đồng thuê TC số 05/2010/HĐ-CTTC ngày 22/01/2010 với Công ty cho Thuê Tài chính TMHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với các điều khoản chi tiết như sau:
 - ✓ Tài sản cho thuê: Cầu tháp ;
 - ✓ Tổng Giá trị TS cho thuê tạm tính: 2.782.095.000 đồng tương đương 149.575 USD theo tỷ giá tạm tính 1USD = 18.600 đồng ;
 - ✓ Lãi suất cho thuê: Lãi suất cho thuê bằng 150% lãi suất cơ bản do NHNN Việt Nam công bố và điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng;
 - ✓ Thời hạn thuê: 60 tháng;
 - ✓ Mục đích sử dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - ✓ Phương thức đảm bảo: Ký cược 100.000.000 đồng;
 - ✓ Số dư gốc tại ngày 31/12/2012: 974.420.078 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả: 440.000.000 đồng.
- Hợp đồng thuê TC số 19/2010/HĐ-CTTC ngày 03/02/2010 với Công ty cho Thuê Tài chính TMHH MTV ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với các điều khoản chi tiết như sau:
 - ✓ Tài sản cho thuê: máy khoan thủy lực kiểu cột buồm model B250;
 - ✓ Tổng Giá trị TS cho thuê tạm tính: 20.762.500.000 đồng tương đương 755.000 USD theo tỷ giá tạm tính 1 Euro = 27.500 đồng;
 - ✓ Lãi suất cho thuê: Lãi suất cho thuê bằng 150% lãi suất cơ bản do NHNN Việt Nam công bố và điều chỉnh 03 tháng/lần kể từ ngày ký hợp đồng;
 - ✓ Thời hạn thuê: 60 tháng;
 - ✓ Mục đích sử dụng: Phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh;
 - ✓ Phương thức đảm bảo: Ký cược 500.000.000 đồng;
 - ✓ Số dư gốc tại ngày 31/12/2012: 8.246.330.917 đồng, trong đó nợ dài hạn đến hạn trả: 2.748.780.000 đồng.

19. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

20. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

d) **Cổ phiếu**

e) **Các quỹ của công ty**

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

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

24. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

25. THU NHẬP KHÁC

26. CHI PHÍ KHÁC

27. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

29. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

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 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 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 lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác). Cụ thể như sau:

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:

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.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc kỳ kế toán năm đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại và điều chỉnh theo biên bản thanh tra thuế năm 2012 cho phù hợp để so sánh với số liệu năm nay.

Phùng Thị Hồng Nhung
Người lập

Đỗ Thị Bích Thủy
Kế toán trưởng

Đinh Công Thụy
Tổng Giám đốc
Hà Nội, ngày 28 tháng 03 năm 2013