

Số: 73 CT12/TC-KT

V/v: Công bố thông tin BCTC năm 2019 đã kiểm toán và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế so với năm trước

Hà Nội, ngày 5 tháng 03 năm 2020

Kính gửi: - ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC
- SỞ GIAO DỊCH CHỨNG KHOÁN HÀ NỘI

1/ Tên công ty: Công ty cổ phần xây dựng số 12

2/ Mã chứng khoán: V12

3/ Địa chỉ trụ sở chính: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP.Hà Nội.

4/ Điện thoại: 024 22143720 Fax: 024 37875053

5/ Người thực hiện công bố thông tin: Lê Phùng Hòa – Tổng giám đốc công ty.

6.1/ Nội dung của thông tin công bố: Báo cáo tài chính năm 2019 lập ngày 03/03/2020 đã được kiểm toán.

6.2/ Công ty xin giải trình Lợi nhuận sau thuế năm 2019 so với năm 2018 đạt 71,3%, nguyên nhân chủ yếu là:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ năm 2019 thấp hơn năm 2018 (đạt 75,6%) lý do là một số công trình công ty triển khai thi công trong năm 2019 không đạt được tiến độ theo kế hoạch vì vướng mặt bằng hoặc chậm tiến độ giải ngân vốn. Vì vậy, một số khối lượng công việc thi công theo kế hoạch năm 2019 phải đẩy sang triển khai ở năm 2020.

7/ Địa chỉ website đăng tải toàn bộ Báo cáo tài chính năm 2019: www.vinaconex12.com.vn

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thông tin công bố.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT/
NGƯỜI ĐƯỢC UOCCBT

Nơi nhận:

- Như trên.
- Lưu TC-KT



TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12
(Thành lập tại nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**
Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2019

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3 - 4
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	5 - 6
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	7
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	8 - 9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 35

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (gọi tắt là "Công ty") đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên của Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc Công ty đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch
Ông Lê Phùng Hòa	Ủy viên
Ông Bùi Tuấn Anh	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 21 tháng 3 năm 2019)
Ông Dương Văn Mậu	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 21 tháng 3 năm 2019)
Ông Nguyễn Tiến Quân	Ủy viên (bổ nhiệm ngày 21 tháng 3 năm 2019)
Ông Nguyễn Duy Ước	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 21 tháng 3 năm 2019)
Ông Trần Tuấn Anh	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 21 tháng 3 năm 2019)
Ông Nguyễn Sỹ Thiêm	Ủy viên (miễn nhiệm ngày 21 tháng 3 năm 2019)

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Phùng Hòa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Quân	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2019)
Ông Nguyễn Duy Ước	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 4 năm 2019)
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Việt Đô	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như 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 kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập báo cáo tài chính.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

Ngày 03 tháng 03 năm 2020

Số: 0574 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 03 tháng 03 năm 2020, từ trang 05 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của Kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, Kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán ngoại trừ của chúng tôi.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (Tiếp theo)

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Như trình bày tại Thuyết minh số 33 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, căn cứ các thông báo tiền phạt chậm nộp của Chi cục quận Thanh Xuân, Công ty có nghĩa vụ nộp phạt tiền chậm nộp thuế với tổng số tiền 5.095.405.434 VND. Đây là các khoản phạt chậm nộp phát sinh từ trước năm 2019, nhưng Công ty chưa phản ánh trên báo cáo tài chính các năm trước. Trong năm 2019, Công ty đã ghi nhận vào chi phí khác với số tiền 2.000.000.000 VND tương ứng số tiền đã thực nộp. Nếu thực hiện điều chỉnh hồi tổi theo các hướng dẫn tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 29 - Thay đổi chính sách kế toán, ước tính kế toán và các sai sót, thì trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 khoản mục "Thuế và các khoản phải trả nhà nước" sẽ tăng lên 3.095.405.434 VND, khoản mục " Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước" sẽ giảm đi 5.095.405.434 VND và khoản mục " Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay" sẽ tăng lên 2.000.000.000 VND (trên Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 khoản mục "Thuế và các khoản phải trả nhà nước" sẽ tăng lên 5.095.405.434 VND và khoản mục " Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước" sẽ giảm đi 5.095.405.434 VND). Đồng thời, trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, khoản mục "Chi phí khác" sẽ giảm đi 2.000.000.000 VND và khoản mục "Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp" sẽ tăng lên với số tiền tương ứng.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ", 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, cũng như 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 kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



Trần Xuân Ánh
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0723-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 03 tháng 03 năm 2020
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Mạnh Hùng
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 2737-2018-001-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.008.542.887.135	674.541.149.556
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	121.073.767.636	15.194.241.067
1. Tiền	111		85.611.411.472	15.194.241.067
2. Các khoản tương đương tiền	112		35.462.356.164	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	13.041.396.310	29.232.573.723
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		13.041.396.310	29.232.573.723
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		790.083.752.476	550.344.021.596
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	350.808.772.879	342.786.891.575
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	217.844.638.196	34.445.262.137
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	63.000.000.000	-
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	9	197.717.162.563	212.043.487.393
5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	10	(39.286.821.162)	(38.931.619.509)
IV. Hàng tồn kho	140	11	84.174.239.495	79.367.084.926
1. Hàng tồn kho	141		84.174.239.495	79.367.084.926
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		169.731.218	403.228.244
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	15	7.500.000	7.500.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		162.231.218	395.728.244
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		297.875.104.313	60.520.333.869
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		243.728.187.118	1.991.071.846
1. Phải thu dài hạn khác	216	9	243.728.187.118	1.991.071.846
II. Tài sản cố định	220		20.474.823.461	23.931.014.243
1. Tài sản cố định hữu hình	221	12	14.449.988.636	17.760.122.816
- Nguyên giá	222		76.836.814.728	76.535.087.455
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(62.386.826.092)	(58.774.964.639)
2. Tài sản cố định vô hình	227	13	6.024.834.825	6.170.891.427
- Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(693.768.859)	(547.712.257)
III. Bất động sản đầu tư	230	14	25.848.435.204	27.011.943.238
- Nguyên giá	231		32.120.393.036	32.120.393.036
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.271.957.832)	(5.108.449.798)
IV. Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	5.100.000.000	5.100.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252		5.100.000.000	5.100.000.000
V. Tài sản dài hạn khác	260		2.723.658.530	2.486.304.542
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	15	2.723.658.530	2.486.304.542
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		1.306.417.991.448	735.061.483.425

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		1.215.920.858.903	641.753.484.585
I. Nợ ngắn hạn	310		1.206.643.375.115	630.698.092.734
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	156.243.150.188	220.059.290.946
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	767.348.335.920	136.497.365.007
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	9.275.737.804	2.608.032.626
4. Phải trả người lao động	314		1.483.278.049	6.778.517.250
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	43.627.977.872	38.770.746.292
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		933.513.972	933.513.972
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	20	88.654.712.546	83.283.929.466
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	21	134.613.157.697	137.524.139.087
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		259.531.179	985.433.200
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		4.203.979.888	3.257.124.888
II. Nợ dài hạn	330		9.277.483.788	11.055.391.851
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	23	8.896.983.788	9.830.497.760
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	380.500.000	965.362.912
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	24	-	259.531.179
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		90.497.132.545	93.307.998.840
I. Vốn chủ sở hữu	410	25	90.497.132.545	93.307.998.840
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		58.180.000.000	58.180.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		58.180.000.000	58.180.000.000
1. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.450.293.250	5.450.293.250
2. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.972.667.153	17.972.667.153
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối			8.894.172.142	11.705.038.437
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước	421a		2.740.438.437	3.077.825.206
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		6.153.733.705	8.627.213.231
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.306.417.991.448	735.061.483.425

Vũ Nam Hà
Người lập

Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng

Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

Ngày 03 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	27	491.812.094.804	650.702.719.338
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		491.812.094.804	650.702.719.338
3. Giá vốn hàng bán	11	28	455.806.901.959	616.279.741.238
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		36.005.192.845	34.422.978.100
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	29	3.717.119.181	5.588.387.242
6. Chi phí tài chính	22		11.580.072.519	11.857.930.628
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.580.072.519	11.857.930.628
7. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	30	16.535.360.365	21.823.996.904
8. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh ((30=20+(21-22)-(25+26))	30		11.606.879.142	6.329.437.810
9. Thu nhập khác	31	32	1.122.008.418	4.701.592.922
10. Chi phí khác	32	33	2.819.619.325	610.531.245
11. (Lỗ)/lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(1.697.610.907)	4.091.061.677
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		9.909.268.235	10.420.499.487
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	34	3.755.534.530	1.793.373.625
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		6.153.733.705	8.627.125.862
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	35	1.058	1.142

Vũ Nam Hà
Người lập

Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng

Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

Ngày 03 tháng 03 năm 2020

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	9.909.268.235	10.420.499.487
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.921.426.089	4.923.411.253
Các khoản dự phòng	03	(370.700.368)	(3.185.679.462)
Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(3.717.119.181)	(5.588.387.242)
Chi phí lãi vay	06	11.580.072.519	11.857.930.628
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	22.322.947.294	18.427.774.664
Tăng các khoản phải thu	09	(418.598.550.779)	(97.664.621.725)
Tăng hàng tồn kho	10	(4.807.154.569)	(1.788.308.478)
Tăng các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	575.343.184.460	157.577.187.584
(Tăng)/giảm chi phí trả trước	12	(237.353.988)	194.967.702
Tiền lãi vay đã trả	14	(11.654.968.170)	(11.984.219.435)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.549.088.278)	(2.405.675.755)
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(1.036.145.000)	(231.100.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	159.782.870.970	62.126.004.557
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	(301.727.273)	(408.727.272)
2. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(76.041.396.310)	(42.922.183.027)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	29.232.573.723	25.624.005.614
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	3.717.119.181	1.538.094.599
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(43.393.430.679)	(16.168.810.086)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (Tiếp theo)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Năm nay	Năm trước
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	273.855.664.273	311.950.135.720
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(277.351.508.575)	(343.108.273.698)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(7.014.069.420)	(6.891.488.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(10.509.913.722)	(38.049.626.828)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	105.879.526.569	7.907.567.643
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	15.194.241.067	7.286.673.424
Tiền và tương đương tiền cuối năm (70=50+60)	70	121.073.767.636	15.194.241.067

Vũ Nam Hà
Người lập

Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng



Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

Ngày 03 tháng 03 năm 2020

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng số 12 thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) theo Quyết định số 358/QĐ-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101446753 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2003, thay đổi lần thứ 10 ngày 18 tháng 5 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 58.180.000.000 VND. Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 191 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 244 người).

Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Quản lý bất động sản, kinh doanh bất động sản, kinh doanh và phát triển nhà;
- Sản xuất, lắp đặt cửa kính khung nhôm;
- Xây dựng các công trình hệ thống xử lý nước thải, các công trình thông tin, viễn thông, các công trình cấp thoát nước;
- Thi công san lấp nền móng, xử lý nền đất yếu;
- Xây dựng đường bộ, cầu, cảng, các công trình thủy lợi;
- Xây dựng đường dây và trạm biến áp đến 220KV, xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp;
- Lắp đặt các loại kết cấu kiện bê tông, kết cấu thép, các hệ thống kỹ thuật công trình, các loại máy móc, thiết bị như: thang máy, điều hòa không khí, thông gió, phòng cháy, cấp thoát nước;
- Lắp đặt các thiết bị cơ điện, điện lạnh, nước và các thiết bị dùng trong xây dựng, công nghiệp, nông nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Khai thác và chế biến các loại kết cấu kiện và vật liệu xây dựng bao gồm: đá, cát, sỏi, đất, gạch, ngói, xi măng, tấm lợp, kính, nhựa đường và các loại vật liệu trong xây dựng công nghiệp, nông nghiệp, giao thông, thủy lợi;
- Và một số hoạt động khác.

Hoạt động chính của Công ty là thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có 01 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex. Thông tin khái quát về công ty liên kết của Công ty như sau:

	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động chính
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	Thành phố Nam Định	42,5%	42,5%	Xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng

Thuyết minh về khả năng so sánh thông tin trên báo cáo tài chính

Số liệu so sánh trên Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và Báo cáo lưu chuyển tiền tệ là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 đã được kiểm toán.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN

Cơ sở lập báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập báo cáo tài chính:

Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm các khoản đầu tư mà Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được ghi nhận bắt đầu từ ngày mua và được xác định giá trị ban đầu theo giá mua và các chi phí liên quan đến giao dịch mua các khoản đầu tư. Thu nhập lãi từ các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu. Lãi được hưởng trước khi Công ty nắm giữ được ghi giảm trừ vào giá gốc tại thời điểm mua.

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi của các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản cho vay

Các khoản cho vay được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản cho vay của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành.

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. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Công ty ghi nhận ban đầu khoản đầu tư vào liên kết theo giá gốc. Công ty hạch toán vào thu nhập trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khoản được chia từ lợi nhuận thuần lũy kế của bên nhận đầu tư phát sinh sau ngày đầu tư. Các khoản khác mà Công ty nhận được ngoài lợi nhuận được chia được coi là phần thu hồi các khoản đầu tư và được ghi nhận là khoản giảm trừ giá gốc đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trình bày trong Bảng cân đối kế toán theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng giảm giá (nếu có). Dự phòng giảm giá đầu tư vào công ty con, công ty liên doanh, công ty liên kết được trích lập theo quy định tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp".

Nợ phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập cho những khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán từ sáu tháng trở lên, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc năm tài chính.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho.

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, cụ thể như sau:

Số năm

Nhà cửa và vật kiến trúc	5 - 25
Máy móc và thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	5
Tài sản cố định khác	5 - 7

Tài sản cố định vô hình và khấu hao

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Quyền sử dụng đất được phân bổ theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng lô đất là 46 năm.

Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm giá trị Văn phòng Tầng 4 - tòa nhà H10 Thanh Xuân Nam, 05 tầng Văn phòng Tòa nhà 57 Vũ Trọng Phụng và diện tích thương mại chung cư 57 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Bất động sản đầu tư được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trên thời gian hữu dụng ước tính trong vòng 25 năm.

Các khoản trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các khoản chi phí trả trước bao gồm chi phí trả trước mua quyền khai thác mỏ đá vôi và các chi phí phải trả khác được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước và được phân bổ vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng trong vòng ba năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, và Công ty có khả năng phải thanh toán nghĩa vụ này. Các khoản dự phòng được xác định trên cơ sở ước tính của Ban Tổng Giám đốc về các khoản chi phí cần thiết để thanh toán nghĩa vụ nợ này tại ngày kết thúc năm tài chính.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa 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 sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng của Công ty được ghi nhận theo chính sách kế toán của Công ty về hợp đồng xây dựng (xem chi tiết dưới đây).

Lãi tiền gửi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất áp dụng.

Lãi từ các khoản đầu tư được ghi nhận khi Công ty có quyền nhận khoản lãi.

Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong năm và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc được hoàn trả là tương đối chắc chắn.

Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính trên các khoản chênh lệch giữa giá trị ghi sổ và cơ sở tính thuế thu nhập của các khoản mục tài sản hoặc công nợ trên báo cáo tài chính và được ghi nhận theo phương pháp Bảng cân đối kế toán. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả phải được ghi nhận cho tất cả các khoản chênh lệch tạm thời còn tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận khi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để khấu trừ các khoản chênh lệch tạm thời.

Thuế thu nhập hoãn lại 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. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuận.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4. TIỀN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	1.505.984.414	141.166.715
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	84.105.427.058	15.053.074.352
Các khoản tương đương tiền (*)	35.462.356.164	-
	121.073.767.636	15.194.241.067

(*) Tương đương tiền là các khoản tiền gửi tại ngân hàng thương mại có kỳ hạn dưới 3 tháng.

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Giá trị ghi sổ	Giá gốc	Giá trị ghi sổ
a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	13.041.396.310	13.041.396.310	29.232.573.723	29.232.573.723
- Tiền gửi có kỳ hạn	13.041.396.310	13.041.396.310	29.232.573.723	29.232.573.723

Như trình bày tại Thuyết minh số 21 và 22, tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, các khoản tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

	Số cuối năm VND		Số đầu năm VND	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
b. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

6. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	140.813.133.740	81.361.474.424
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	32.876.752.353	32.876.752.353
Các đối tượng khác	177.118.886.786	228.548.664.798
	350.808.772.879	342.786.891.575
b. Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	186.358.099.810	133.225.506.045

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Phúc Hưng	132.632.204.888	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hoàn Mỹ	19.764.907.541	-
Công ty Cổ phần Armephaco	17.670.491.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển và Dịch vụ Hùng Phát	7.321.992.900	-
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	-	14.067.677.012
Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Bảo Châu	-	4.347.350.700
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Hợp Thành	-	2.840.000.000
Các đối tượng khác	40.455.041.367	13.190.234.425
	217.844.638.196	34.445.262.137
Trả trước người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	69.000.000	69.000.000

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex (i)	58.000.000.000	-
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex (ii)	5.000.000.000	-
	63.000.000.000	-
Phải thu về cho vay ngắn hạn là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	63.000.000.000	-

- (i) Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex theo kế ước vay vốn ngày 31 tháng 12 năm 2019. Số tiền cho vay là 58.000.000.000 VND với mục đích để trả nợ gốc vay vốn ngân hàng, kỳ hạn vay là 06 tháng với lãi suất 7,5%/năm.
- (ii) Đây là khoản phải thu Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex theo kế ước vay vốn ngày 05 tháng 12 năm 2019. Số tiền cho vay là 5.000.000.000 VND với mục đích phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, kỳ hạn vay là 03 tháng với lãi suất 7,5%/năm.

9. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng các đội xây dựng (iii)	174.934.016.601	204.648.500.452
Phải thu lãi chậm trả từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (chi tiết tại Thuyết minh số 28)	4.050.292.643	4.050.292.643
Phải thu tạm ứng từ cá nhân	17.826.532.720	2.930.539.513
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	906.320.599	414.154.785
	197.717.162.563	212.043.487.393

b. Dài hạn

Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Long Việt (i)	238.000.000.000	-
Hợp tác đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đồi Chè - Quảng Ninh - Công ty Cổ phần Đầu tư hạ tầng Thăng Long TJC (ii)	5.000.000.000	1.300.000.000
Ký cược, ký quỹ dài hạn	728.187.118	691.071.846
	243.728.187.118	1.991.071.846
Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	29.819.774.694	26.235.925.828

- (i) Tạm ứng cho các đội xây dựng là các khoản tạm ứng cho các chủ nhiệm công trình của Công ty dựa trên hợp đồng giao khoán ký giữa chủ nhiệm và Công ty hoặc các quyết định giao nhiệm vụ liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện. Các khoản phải thu này sẽ được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khi các chi phí phát sinh có đủ chứng từ hợp lệ và được Công ty phê duyệt
- (ii) Đây là số tiền đặt cọc đảm bảo giao kết hợp tác đầu tư với Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển hạ tầng Long Việt để thực hiện hợp tác đầu tư. Theo các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 12 năm 2019, khoản đặt cọc sẽ trở thành một phần của tiền góp vốn khi hai bên ký hợp đồng hợp tác đầu tư chính thức.
- (iii) Đây là khoản tiền góp ban đầu cho việc hợp tác đầu tư xây dựng Khu đô thị mới Đồi Chè - Quảng Ninh giữa Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam; Công ty; Công ty Cổ phần xây dựng số 12 và công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC theo thỏa thuận số 085 ngày 03 tháng 4 năm 2018. Theo đó trong tương lai khi bắt đầu triển khai dự án, các thành viên của liên danh này sẽ thành lập 1 ban quản lý dự án để làm chủ đầu tư của dự án này, tỷ lệ vốn góp Công ty là 20%. Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2019, chưa thành lập BQL dự án này, các bên mới đạt được thỏa thuận thông qua kế hoạch lựa chọn các gói thầu tư vấn phục vụ công tác lập quy hoạch chi tiết 1/500 cho dự án, tổng số tiền cho giai đoạn tư vấn này là 15 tỷ VND.

10. NỢ XẤU

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	VND Giá trị có thể thu hồi
Công ty Thủy điện Bản Chát	12.317.622.096	2.116.202.036	13.365.714.039	3.042.608.406
Lê Phúc Vũ	6.678.181.534	97.248.641	6.678.181.534	181.347.138
Các đối tượng khác có công nợ quá hạn	22.515.188.909	10.720.700	22.257.851.179	146.171.699
	41.510.992.539	2.224.171.377	42.301.746.752	3.370.127.243

Giá trị thu hồi của các khoản công nợ quá hạn được tính bằng giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi các khoản phải thu của Công ty được trích lập theo ước tính của Ban Tổng giám đốc dựa theo hướng dẫn của Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp".

11. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	VND Dự phòng	Giá gốc	VND Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	3.815.363.456	-	1.018.263.300	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	78.643.176.189	-	76.504.646.638	-
Thành phẩm	1.715.699.850	-	1.844.174.988	-
	84.174.239.495	-	79.367.084.926	-

(*) Danh sách các công trình đang được thi công dở dang như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công trình xây dựng trung tâm Ung bướu	20.061.428.914	-
Hồ chứa nước sông Lũy	7.737.475.527	-
Hạ tầng khu tái định cư dự án Sài Gòn Safari	7.677.751.021	-
Xây dựng trụ sở Văn phòng Sao Thái Dương	5.596.237.404	6.769.997.008
Hồ chứa nước sông Ray	3.748.214.640	3.748.214.640
Phần thân + hoàn thiện nhà 97 - 99 Láng Hạ	2.740.257.629	11.738.350.499
Xây dựng hệ thống thu gom và xử lý nước thải Thành phố Ninh Bình	2.151.464.183	2.151.464.183
Gói thầu số 08 Hồ chứa nước sông Ray - Bà Rịa Vũng Tàu	2.071.729.198	2.071.729.198
Trường Đại học Việt Đức	-	17.028.638.891
Viện ứng dụng công nghệ	-	7.758.462.170
Nhà ở xã hội kết hợp Dịch vụ Thương mại Anh Phú-Bắc Ninh	-	4.928.920.838
Tòa nhà B lô CT-19B khu Đô thị mới Việt Hưng (phần thô)	-	1.261.708.156
Xây dựng hệ thống cấp nước thị xã Cửa Lò	-	707.984.910
Công trình khác	26.858.617.673	18.339.176.145
	78.643.176.189	76.504.646.638

Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 vẫn cao hơn giá gốc của hàng tồn kho, do đó không cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

12. TĂNG, GIẢM TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà xưởng và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Thiết bị vận phòng VND	Phương tiện vận tải VND	Khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	10.211.706.546	50.471.684.187	42.000.000	14.920.001.707	889.695.015	76.535.087.455
Tăng trong năm	-	301.727.273	-	-	-	301.727.273
Số dư cuối năm	10.211.706.546	50.773.411.460	42.000.000	14.920.001.707	889.695.015	76.836.814.728
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	2.522.256.370	41.834.276.109	29.400.000	13.910.857.980	478.174.180	58.774.964.639
Khấu hao trong năm	438.417.769	2.808.489.775	8.400.000	218.803.909	137.750.000	3.611.861.453
Số dư cuối năm	2.960.674.139	44.642.765.884	37.800.000	14.129.661.889	615.924.180	62.386.826.092
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu năm	7.689.450.176	8.637.408.078	12.600.000	1.009.143.727	411.520.835	17.760.122.816
Tại ngày cuối năm	7.251.032.407	6.130.645.576	4.200.000	790.339.818	273.770.835	14.449.988.636

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, nguyên giá của tài sản cố định hữu hình bao gồm các tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với nguyên giá là 46.561.848.161 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 43.138.038.637 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 21 và 22, Công ty đã thế chấp nhà cửa, vật kiến trúc, máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 9.243.945.301 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 14.796.411.570 VND) để đảm bảo cho các khoản vay.

13. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình thể hiện giá trị quyền sử dụng đất thuộc diện tích xây dựng Tòa nhà văn phòng tại số 57 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Như trình bày tại Thuyết minh số 21 và 22, quyền sử dụng đất đã được sử dụng để thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 giá trị còn lại của quyền sử dụng đất là 6.024.834.825 VND.

14. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ			
Số dư đầu năm	6.643.040.051	25.477.352.985	32.120.393.036
Số dư cuối năm	6.643.040.051	25.477.352.985	32.120.393.036
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
Số dư đầu năm	541.552.178	4.566.897.620	5.108.449.798
Trích khấu hao trong năm	516.670.257	646.837.777	1.163.508.034
Số dư cuối năm	1.058.222.435	5.213.735.397	6.271.957.832
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Tại ngày đầu năm	6.101.487.873	20.910.455.365	27.011.943.238
Tại ngày cuối năm	5.584.817.616	20.263.617.588	25.848.435.204

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 22, Công ty đã thế chấp Văn phòng Tầng 4 - tòa nhà H10 Thanh Xuân Nam và 05 tầng Văn phòng - Tòa nhà tại 57 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với giá trị còn lại tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 là 9.472.288.049 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2018: 9.988.958.306 VND) để đảm bảo cho các khoản vay.

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 cần được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý này nên giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 chưa được trình bày trên phần Thuyết minh báo cáo tài chính. Để xác định được giá trị hợp lý này, Công ty sẽ phải thuê một công ty tư vấn độc lập đánh giá giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư. Hiện tại, Công ty chưa tìm được công ty tư vấn phù hợp để thực hiện công việc này.

Tiền Công ty thu được từ việc cho thuê bất động sản đầu tư và phí dịch vụ (toàn bộ bất động sản đầu tư được cho thuê theo hình thức thuê hoạt động) là 5.761.920.795 VND (năm 2018: 5.583.943.714 VND). Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư trong năm 2019 là 4.681.890.594 VND (năm 2018: 4.394.617.992 VND).

15. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Chi phí thuê Văn phòng chi nhánh phía Nam	7.500.000	7.500.000
	7.500.000	7.500.000
b. Dài hạn		
Trả trước mua quyền khai thác mỏ Đá vôi (*)	2.131.719.075	1.958.216.538
Chi phí trả trước dài hạn khác	591.939.455	528.088.004
	2.723.658.530	2.486.304.542

(*) Số dư phản ánh chi phí trả trước về quyền khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng của chi nhánh Công ty Cổ phần xây dựng số 12 - Hà Nam tại mỏ T3, T4, núi Ông Cụt, thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm mà Công ty chi trả theo Thông báo của Cục thuế địa phương trong 8 năm kể từ năm 2016. Chi phí này thay đổi hàng năm do Cục Thuế có điều chỉnh đơn giá tính hàng năm trên Thông báo. Chi phí được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ tương ứng thời gian khai thác là 16 năm theo thời gian hoạt động của mỏ Đá vôi.

16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND		<u>Số đầu năm</u> VND	
Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	
Công ty Cổ phần kết cấu thép Đại Dũng Miền Trung	19.746.876.192	19.746.876.192	-	-
Công ty TNHH nhà thép Trí Việt	9.803.922.743	9.803.922.743	-	-
Công ty TNHH xây lắp Ánh Dương	9.505.142.815	9.505.142.815	1.476.192.923	1.476.192.923
Công ty Cổ phần 369	8.226.605.684	8.226.605.684	8.226.605.684	8.226.605.684
Công ty TNHH Trường Hải	981.545.850	981.545.850	8.496.764.350	8.496.764.350
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ngọc Minh-UDIC	4.061.581.682	4.061.581.682	4.061.581.682	4.061.581.682
Công ty TNHH Thương mại Hà Căn	-	-	3.767.648.045	3.767.648.045
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ánh Hiền	480.978.000	480.978.000	680.978.000	680.978.000
Các đối tượng khác	103.436.497.222	103.436.497.222	203.052.318.869	203.052.318.869
	156.243.150.188	108.960.602.754	220.059.290.946	220.059.290.946
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	5.760.112.895	5.760.112.895	23.710.063.554	23.710.063.554

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	555.379.313.364	40.884.229.966
Bệnh viện E	158.225.947.089	-
Ban quản lý đầu tư và xây dựng thủy lợi 7 (CT sông Chò 1)	17.600.000.000	40.000.000.000
Công ty Cổ phần bất động sản Vinaconex	-	35.000.000.000
Các khách hàng khác	36.143.075.467	20.613.135.041
	767.348.335.920	136.497.365.007
Trả trước từ các bên liên quan		
(Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	555.379.313.364	75.884.229.966

18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	<u>Số đầu năm</u> VND	<u>Số phải nộp trong năm</u> VND	<u>Số đã thực nộp/ khấu trừ trong năm</u> VND	<u>Số cuối năm</u> VND
Thuế giá trị gia tăng	392.443.544	7.383.672.875	2.329.418.574	5.446.697.845
Thuế thu nhập doanh nghiệp	753.739.084	3.755.534.530	1.549.088.278	2.960.185.336
Thuế tài nguyên	791.406.320	1.424.220.680	1.707.914.200	507.712.800
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	367.121.142	367.121.142	-
Thuế thu nhập cá nhân	65.048.878	684.964.838	685.937.893	64.075.823
Thuế khác	605.394.800	1.066.227.444	1.374.556.244	297.066.000
	2.608.032.626	14.681.741.509	8.014.036.331	9.275.737.804

19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Trường Đại học Việt Đức	14.008.086.826	-
Tuyến C3-2, C5 và hoàn thiện cầu CA3 (Bắc Phú Cát)	11.538.928.811	1.130.821.657
Công trình chung cư 57 Vũ Trọng Phụng	3.337.135.924	5.896.548.197
Gói thầu số 9 - Đường tuyến 10* và D kéo dài - Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	385.507.222	837.222.522
Lãi vay trích trước	239.918.279	314.813.930
Gói thầu CP-1A: Hạ tầng khu Công nghệ cao - Hòa Lạc	-	1.148.330.796
Khu dân cư ĐT dọc biên giới sông Ka Long	-	586.518.554
Chung cư 100 Nguyễn Như Kôn Tum	-	20.540.044.404
Công trình khác	14.118.400.810	8.316.446.232
	43.627.977.872	38.770.746.292

20. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả các tổ đội thi công (i)	40.630.468.267	51.703.329.835
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (ii)	22.906.409.181	22.906.409.181
Phải trả Công ty Cổ phần xây dựng Lũng Lô 2 - Công trình sông Chò (iii)	22.827.635.000	-
Cổ tức phải trả	334.190.525	366.659.945
Kinh phí công đoàn	131.423.924	234.651.460
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp, tai nạn lao động	-	414.392.810
Phải trả khác	1.824.585.649	7.658.486.235
	88.654.712.546	83.283.929.466

(i) Thể hiện khoản phải trả các tổ đội thi công của Công ty liên quan đến chi phí thi công các công trình xây lắp.

(ii) Đây là khoản tiền Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Công ty mẹ (Nhà thầu chính) tạm ứng cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 cho Dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh theo Phụ lục hợp đồng số 05/PL Hợp đồng thi công số 076/2010/HĐ-XD ngày 29 tháng 7 năm 2016. Khoản tạm ứng này có lãi suất 6,3%. Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty mẹ (cả gốc và lãi) trong vòng 18 tháng được tính kể từ ngày nhận được tiền tạm ứng của Công ty mẹ hoặc được bù trừ công nợ tại bất kỳ khoản nợ đến hạn nào mà Công ty mẹ phải thanh toán cho Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (gồm nguồn tiền tại Dự án Bắc An Khánh và/hoặc nguồn tiền thanh toán khối lượng tại các hợp đồng khác hai bên đã ký kết), tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước. Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 sẽ hoàn trả và/hoặc bù trừ công nợ cho khoản nhận tạm ứng này trong vòng 12 tháng tới tính từ ngày lập.

(ii) Đây khoản tiền phải trả cho Công ty Cổ phần xây dựng Lũng Lô 2 liên quan đến Công trình sông Chò, do Công ty với vai trò là chủ liên danh đứng ra thu hộ tiền từ chủ đầu tư rồi thanh toán lại cho bên còn lại trong liên danh.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

21. VAY NGẮN HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	136.089.487.463	136.089.487.463	273.855.664.273	275.633.594.039	134.311.557.697	134.311.557.697
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (i)	28.408.249.358	28.408.249.358	74.384.575.863	77.936.160.084	24.856.665.137	24.856.665.137
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	93.260.701.807	93.260.701.807	140.058.809.410	169.140.718.657	64.178.792.560	64.178.792.560
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vương - Chi nhánh Hà Nội (iii)	12.787.536.298	12.787.536.298	-	12.787.536.298	-	-
Công ty Cổ phần VIWACO (iv)	-	-	57.636.179.000	14.136.179.000	43.500.000.000	43.500.000.000
Vay cá nhân (v)	1.633.000.000	1.633.000.000	1.776.100.000	1.633.000.000	1.776.100.000	1.776.100.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 22)	1.434.651.624	1.434.651.624	584.862.912	1.717.914.536	301.600.000	301.600.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (i)	1.133.051.624	1.133.051.624	283.262.912	1.416.314.536	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	301.600.000	301.600.000	301.600.000	301.600.000	301.600.000	301.600.000
	137.524.139.087	137.524.139.087	274.440.527.185	277.351.508.575	134.613.157.697	134.613.157.697



Vay và nợ ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2019 bao gồm những khoản sau:

- (i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt theo Hợp đồng tín dụng có thời hạn cho vay là 6 đến 8 tháng kể từ khi nhận nợ theo từng kế ước cụ thể. Lãi suất và phí được áp dụng theo chính sách tín dụng của Ngân hàng TMCP Quân đội. Khoản vay được bảo đảm bằng Quyền đòi nợ và Quyền được thanh toán từ giá trị sản lượng dở dang từ các công trình Ngân hàng tài trợ.
- (ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng cho mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Thời hạn cho vay là 6 tháng kể từ ngày nhận nợ. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản là các máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải và các hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn.
- (iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng, theo Hợp đồng tín dụng hạn mức mục đích để bổ sung vốn lưu động và phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động xây dựng các công trình công nghiệp, công trình dân dụng, công trình giao thông. Thời gian cho vay đối với các kế ước nhận nợ là 6 tháng tính từ ngày nhận nợ. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể trong các kế ước nhận nợ. Khoản vay này được các Bên thống nhất áp dụng các biện pháp đảm bảo bằng quyền đòi nợ hình thành trong tương lai và quyền đòi nợ đã hình thành thuộc sở hữu của Công ty; Giấy tờ có giá thuộc sở hữu của Công ty hoặc Bên thứ ba; thế chấp bất động sản, máy móc thiết bị thuộc sở hữu của Công ty hoặc Bên thứ ba được Bên Ngân hàng chấp thuận.
- (iv) Vay ngắn hạn Công ty CP VIWACO theo Hợp đồng vay để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Thời gian cho vay đối với kế ước nhận nợ là 12 tháng tính từ ngày nhận nợ. Lãi suất cho vay được quy định cụ thể là 7%/năm và không có tài sản đảm bảo cho khoản vay này.
- (v) Thế hiện các khoản vay cá nhân với lãi suất là 7%/năm và không có tài sản đảm bảo cho các khoản vay này.

22. VAY DÀI HẠN

	Số đầu năm		Trong năm		Số cuối năm	
	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ	Tăng	VND Giảm	Giá trị	VND Số có khả năng trả nợ
Vay dài hạn						
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (i)	1.416.314.536	1.416.314.536	-	1.416.314.536	-	-
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	983.700.000	983.700.000	-	301.600.000	682.100.000	682.100.000
	2.400.014.536	2.400.014.536	-	1.717.914.536	682.100.000	682.100.000
Trong đó:						
- Số phải trả trong vòng 12 tháng (chi tiết xem Thuyết minh số 21)	1.434.651.624	1.434.651.624			301.600.000	301.600.000
- Số phải trả sau 12 tháng	965.362.912	965.362.912			380.500.000	380.500.000

(i) Thể hiện khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt theo Hợp đồng tín dụng trung dài hạn để thanh toán cho mục đích mua máy móc, thiết bị. Thời gian đáo hạn 60 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên. Lãi suất được xác định cụ thể trên từng kế ước nhận nợ. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

(ii) Thể hiện các khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long theo các hợp đồng tín dụng cho mục đích thanh toán mua máy móc, thiết bị. Thời hạn cho vay là 60 tháng kể từ ngày rút khoản vay đầu tiên theo từng hợp đồng. Lãi suất được điều chỉnh theo thông báo lãi suất của ngân hàng. Tài sản bảo đảm là các tài sản được hình thành từ vốn vay theo hợp đồng thế chấp.

Khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	301.600.000	1.434.651.624
Trong năm thứ hai	301.600.000	584.862.912
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	78.900.000	380.500.000
Sau năm năm	-	-
	<u>682.100.000</u>	<u>2.400.014.536</u>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	301.600.000	1.434.651.624
Số phải trả sau 12 tháng	<u>380.500.000</u>	<u>965.362.912</u>

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

Doanh thu chưa thực hiện thể hiện tổng số tiền đã nhận được từ Hợp đồng cho thuê văn phòng số 05/2014/HĐTVP/VC12-TJC ngày 29 tháng 11 năm 2014 từ hợp đồng cho thuê toàn bộ diện tích từ tầng 1 đến tầng 5, tòa nhà Văn phòng tại số 57 Vũ Trọng Phụng thời hạn cho thuê đến ngày 20 tháng 02 năm 2063 và Hợp đồng cho thuê văn phòng số 2210/HĐ/VC12 ngày 22 tháng 10 năm 2016 từ hợp đồng cho thuê tầng 16 tòa nhà chung cư tại số 57 Vũ Trọng Phụng thời hạn cho thuê đến ngày 20 tháng 02 năm 2063.

24. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Dự phòng bảo hành sản phẩm</u>
	<u>VND</u>
Số dư đầu năm	1.244.964.379
Hoàn nhập dự phòng (*)	(985.433.200)
Số dư cuối năm	<u>259.531.179</u>

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi tiết		
Nợ ngắn hạn	259.531.179	985.433.200
Nợ dài hạn	-	259.531.179
	<u>259.531.179</u>	<u>1.244.964.379</u>

Dự phòng bảo hành bán căn hộ thể hiện khoản dự phòng bảo hành cho Dự án Chung cư 57 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, Hà Nội được Công ty trích lập theo hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp".

(*) Giá trị dự phòng hoàn nhập là giá trị dự phòng cho các căn hộ hết thời hạn bảo hành trong năm 2019 do nghĩa vụ bảo hành của Công ty đã chấm dứt theo hợp đồng ký kết giữa hai bên.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

MẪU SỐ B 09-DN

25. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng VND
Số dư đầu năm trước	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	11.773.512.575	93.376.472.978
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	8.627.125.862	8.627.125.862
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.438.000.000)	(1.438.000.000)
Chia cổ tức năm 2017	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(276.000.000)	(276.000.000)
Số dư đầu năm nay	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	11.705.038.437	93.307.998.840
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	6.153.733.705	6.153.733.705
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.707.000.000)	(1.707.000.000)
Chia cổ tức năm 2018	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-	-	-	(276.000.000)	(276.000.000)
Số dư cuối năm nay	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	8.894.172.142	90.497.132.545

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 ngày 22 tháng 3 năm 2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã phê duyệt phương án trích lập Quỹ khen thưởng, phúc lợi, chi trả cổ tức từ lợi nhuận sản xuất kinh doanh và trích thù lao Hội đồng Quản trị năm 2018 với số tiền lần lượt là 1.707.000.000 VND, 6.981.600.000 VND và 276.000.000 VND.

Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng		
+) Cổ phiếu phổ thông	5.818.000	5.818.000
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành		
+) Cổ phiếu phổ thông	5.818.000	5.818.000
+) Cổ phiếu ưu đãi	-	-

Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 10 ngày 18 tháng 5 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 58.180.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo giấy chứng nhận ĐKKD sửa đổi			Vốn thực góp	
	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.094.480	36%	20.944.800.000	20.944.800.000	20.944.800.000
- Các cổ đông khác	3.723.520	64%	37.235.200.000	37.235.200.000	37.235.200.000
	5.818.000	100%	58.180.000.000	58.180.000.000	58.180.000.000

26. BỘ PHẬN THEO LĨNH VỰC KINH DOANH VÀ BỘ PHẬN THEO KHU VỰC ĐỊA LÝ

Trong năm, Công ty chủ yếu cung cấp dịch vụ thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hoạt động kinh doanh bất động sản và các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Doanh thu, giá vốn từng hoạt động kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 27 và số 28.

Trong năm, các công trình của Công ty thi công trên cả nước, không có công trình nào ở ngoài Việt Nam.

27. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu hợp đồng xây lắp	471.308.074.289	621.151.989.075
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.761.920.795	5.583.943.714
Doanh thu khác	14.742.099.720	23.966.786.549
	491.812.094.804	650.702.719.338
Doanh thu với các bên liên quan (chi tiết tại Thuyết minh số 32)	321.875.674.364	317.559.151.945

28. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn hợp đồng xây lắp	438.824.249.214	591.405.722.504
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.681.890.594	4.394.617.992
Giá vốn khác	12.300.762.151	20.479.400.742
	455.806.901.959	616.279.741.238

29. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.913.869.181	773.094.599
Cổ tức, lợi nhuận được chia	803.250.000	765.000.000
Lãi chậm trả từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	4.050.292.643
	3.717.119.181	5.588.387.242

30. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp phát sinh trong năm		
Chi phí nhân viên	11.752.008.144	14.934.000.208
Chi phí khấu hao tài sản cố định	578.852.216	578.852.216
Chi phí dự phòng	355.201.653	1.446.041.341
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.046.732.439	3.024.141.729
Chi phí bằng tiền khác	1.802.565.913	1.840.961.410
	16.535.360.365	21.823.996.904

31. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	158.274.243.166	230.847.764.997
Chi phí nhân công	133.472.414.271	102.025.652.698
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.921.426.089	4.923.411.253
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	175.674.178.798	300.885.651.410
	472.342.262.324	638.682.480.358

32. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Hoàn nhập dự phòng bảo hành bán chung cư	985.433.200	4.511.649.758
Thu nhập khác	136.575.218	189.943.164
	1.122.008.418	4.701.592.922

33. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí phạt thuế (*)	2.691.144.187	610.531.245
Các khoản khác	128.475.138	-
	2.819.619.325	610.531.245

(*) Bao gồm 2.000.000.000 VND là chi phí tiền phạt chậm nộp thuế Công ty đã thực nộp và ghi nhận vào kết quả kinh doanh năm 2019. Căn cứ các thông báo tiền phạt chậm nộp của Chi cục quận Thanh Xuân, Công ty có nghĩa vụ nộp phạt chậm nộp thuế với tổng số tiền 5.095.405.434 VND. Đây là các khoản phạt phát sinh nghĩa vụ nộp từ trước năm 2018, tuy nhiên Công ty chưa ghi nhận vào các báo cáo các năm trước 2018. Trong năm 2019, Công ty đã thực nộp và ghi nhận vào chi phí khác năm 2019 với số tiền 2.000.000.000 VND.

34. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.755.534.530	1.793.373.625
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	3.755.534.530	1.793.373.625

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành được tính như sau:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	9.909.268.235	10.420.499.487
Các khoản điều chỉnh		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(803.250.000)	(765.000.000)
Trừ: Chi phí chưa trừ khi tính thuế năm 2017 theo kết luận Thanh tra thuế năm 2018 kết chuyển sang năm nay	-	(110.739.945)
Trừ: Doanh thu đã tính thuế năm 2017 theo kết luận Thanh tra thuế năm 2018	-	(1.395.457.892)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	9.671.654.415	817.566.476
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	18.777.672.650	8.966.868.126
<i>Thu nhập chịu thuế suất thông thường 20%</i>	<i>18.777.672.650</i>	<i>8.966.868.126</i>
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	3.755.534.530	1.793.373.625

35. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm nay	Năm trước (Trình bày lại)
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.153.733.705	8.627.125.862
- Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi (*)	-	1.707.000.000
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị (*)	-	276.000.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	6.153.733.705	6.644.125.862
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.818.000	5.818.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.058	1.142

	2018	2018
	Số đã báo cáo	Số trình bày lại
	VND	VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	8.627.125.862	8.627.125.862
- Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông	-	1.707.000.000
- Trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát	-	1.707.000.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.627.125.862	6.644.125.862
Số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.818.000	5.818.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.483	1.142

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thù lao Hội đồng Quản trị do chưa chắc chắn về kết quả hoạt động kinh doanh của cả năm 2019. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi và trích thù lao Hội đồng quản trị cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2019, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên ngày 22 tháng 3 năm 2019, Công ty thực hiện trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi và trích thù lao Hội đồng quản trị từ lợi nhuận năm 2018 với số tiền lần lượt là 1.707.000.000 VND và 276.000.000 VND. Do vậy, lãi cơ bản trên cổ phiếu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 được xác định lại là 1.142 VND/cổ phần (số trình bày trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018 là 1.483 VND/cổ phần)

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	Công ty liên kết
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	Đơn vị thuộc chủ sở hữu
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng Hòa Lạc	Đơn vị thuộc chủ sở hữu
Công ty cổ phần bất động sản Vinaconex	Công ty con của chủ sở hữu
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết của chủ sở hữu
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex	Công ty con của chủ sở hữu
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà và đô thị Vinaconex (VINAHUD)	Công ty con của chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch	Công ty con của chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Công ty con của chủ sở hữu
Công ty Cổ phần VIMECO	Công ty con của chủ sở hữu
Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại	Công ty con của Công ty Cổ phần VIMECO
Công ty Cổ phần VIWACO	Công ty con của chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Công ty con của chủ sở hữu
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Công ty con của chủ sở hữu

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Bán hàng	321.875.674.364	317.559.151.945
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	307.725.057.181	254.353.116.843
Công ty Cổ phần VIWACO	13.317.344.545	-
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	825.254.456	2.441.691.818
Công ty Cổ phần VIMECO	8.018.182	653.995.852
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà và đô thị Vinaconex (VINAHUD)	-	40.908.696.204
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	18.989.951.228
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	-	211.700.000
Mua hàng	12.276.598.420	55.259.325.456
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	11.721.387.746	49.175.220.436
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	305.479.027	526.073.807
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch	249.731.647	268.821.439
Công ty Cổ phần VIMECO	-	4.160.002.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	689.320.974
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	-	439.886.800
Lãi chậm trả	-	4.050.292.643
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	4.050.292.643
Vay trong năm	57.636.179.000	-
Công ty Cổ phần VIWACO	57.636.179.000	-
Thanh toán gốc vay	14.136.179.000	-
Công ty Cổ phần VIWACO	14.136.179.000	-
Cho vay	63.000.000.000	-
Công ty cổ phần bất động sản Vinaconex	5.000.000.000	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex	58.000.000.000	-
Chi phí lãi vay	2.132.050.856	-
Công ty Cổ phần VIWACO	2.112.347.223	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Công trình Việt Hưng)	19.703.633	-
Lãi cho vay vốn	32.916.666	-
Công ty cổ phần bất động sản Vinaconex	20.833.333	-
Công ty cổ phần đầu tư và phát triển du lịch Vinaconex	12.083.333	-
Nhận cổ tức	803.250.000	765.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	803.250.000	765.000.000
Chi trả cổ tức	2.513.376.000	2.513.376.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.513.376.000	2.513.376.000

Số dư chủ yếu với các bên liên quan tại thời điểm cuối năm tài chính:

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Các khoản phải thu	186.358.099.810	133.225.506.045
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	140.813.133.740	81.361.474.424
Các bên liên quan khác	45.544.966.070	51.864.031.621
Trả trước cho người bán	69.000.000	69.000.000
Các bên liên quan khác	69.000.000	69.000.000
Phải thu về cho vay ngắn hạn	63.000.000.000	-
Các bên liên quan khác	63.000.000.000	-
Phải thu khác	4.083.209.309	4.050.292.643
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.050.292.643	4.050.292.643
Các bên liên quan khác	32.916.666	-
Phải trả người bán	5.760.112.895	23.710.063.554
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	3.349.313.184	18.407.375.924
Các bên liên quan khác	2.410.799.711	5.302.687.630
Người mua trả tiền trước	555.379.313.364	75.884.229.966
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	555.379.313.364	40.884.229.966
Các bên liên quan khác	-	35.000.000.000
Phải trả ngắn hạn khác	22.906.409.181	23.620.912.950
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	22.906.409.181	22.906.409.181
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	-	714.503.769
Vay ngắn hạn	43.500.000.000	-
Các bên liên quan khác	43.500.000.000	-
Tạm ứng	15.571.445.926	9.411.445.926
Ông Nguyễn Tiến Quân	14.800.000.000	8.569.500.000
Ông Lê Phùng Quang	771.445.926	771.445.926
Ông Vũ Viết Đô	-	70.500.000

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác	2.957.122.160	2.414.744.050
	2.957.122.160	2.414.744.050

37. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

- Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia trong năm không bao gồm 32.916.666 VND là số tiền lãi từ cho vay phát sinh trong năm nhưng chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải thu.
- Tiền chi trả lãi vay trong năm không bao gồm 239.918.279 VND (năm trước là 314.813.930 VND), là khoản chi phí lãi vay phát sinh trong năm mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.
- Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu trong năm không bao gồm 334.190.525 VND (năm trước là 366.659.945 VND), là số cổ tức phải trả đã phát sinh mà chưa được thanh toán. Vì vậy, một khoản tiền tương ứng đã được điều chỉnh trên phần thay đổi các khoản phải trả.

38. CÁC KHOẢN CAM KẾT KHÁC

Theo Quyết định số 1583/QĐ-UBND ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc "Phê duyệt tiền cấp quyền khai thác khoáng sản làm VLXDĐT của chi nhánh Công ty Cổ phần xây dựng số 12 - Hà Nam tại mỏ T3, T4, núi Ông Cự, thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm", tổng số tiền cấp quyền khai thác khoáng sản tại thời điểm phê duyệt là 8.200.985.894 VND. Đến ngày 31 tháng 12 năm 2019, Công ty đã thanh toán 3.789.752.463 VND theo thông báo hàng năm từ Ủy ban nhân dân tỉnh. Trong các năm tiếp theo, Công ty sẽ phải thanh toán số tiền cấp quyền khai thác khoáng sản còn lại là 4.411.233.431 VND.



Vũ Nam Hà
Người lập



Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng



Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

Ngày 03 tháng 03 năm 2020