

Số: 55 CT12/TC-KT

V/v: Công bố thông tin BCTC năm 2018 đã kiểm toán và giải trình chênh lệch lợi nhuận sau thuế so với năm trước

Hà Nội, ngày 7 tháng 03 năm 2019

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 2018 lập ngày 26/02/2019 đã được kiểm toán.
- 6.2/ Công ty xin giải trình Lợi nhuận sau thuế năm 2018 so với năm 2017 đạt 114,9%, nguyên nhân chủ yếu là:
 - Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ năm 2018 lớn hơn năm 2017 (đạt 102,6%)
 - Mặc dù Tổng số (Lợi nhuận gộp + Lợi nhuận tài chính + Lợi nhuận khác) năm 2018 thấp hơn năm 2017 là 1,04 tỷ (đạt 96,9%) nhưng do (CP bán hàng + CP quản lý doanh nghiệp) năm 2018 thấp hơn năm 2017 là 2,06 tỷ (đạt 91,4%) nên Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế năm 2018 lớn hơn năm 2017 dẫn đến Lợi nhuận sau thuế năm 2018 lớn hơn năm 2017.
- 7/ Địa chỉ website đăng tải toàn bộ Báo cáo tài chính năm 2018: 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 UQCBTT

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 2018**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Số 57 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung
Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH	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
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	9 - 32



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Số 57 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung
Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

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 2018.

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 Nguyễn Duy Ước	Ủy viên
Ông Lê Phùng Hòa	Ủy viên
Ông Nguyễn Sỹ Thiêm	Ủy viên
Ông Trần Tuấn Anh	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Lê Phùng Hòa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Ước	Phó Tổng Giám đốc
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 2018, 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.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Số 57 Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung
Quận Thanh Xuân, Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ 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 26 tháng 02 năm 2019

Số: 511 /VN1A-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 26 tháng 02 năm 2019, từ trang 05 đến trang 32, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính 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 của chúng tôi.

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, 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 2018, 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.

BÁO CÁO SOÁT XÉT BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, với báo cáo kiểm toán đề ngày 01 tháng 3 năm 2018 đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần.



Trần Thị Thủy Ngọc
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 0031-2018-001-1

CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 26 tháng 02 năm 2019
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Bùi Thị Mai Hương
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán số 3829-2016-001-1

011
ÔN
NH
LO
ỆT
ĐA

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		675.841.149.556	548.595.656.371
I. Tiền	110	4	15.194.241.067	7.286.673.424
1. Tiền	111		15.194.241.067	7.286.673.424
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5	29.232.573.723	11.934.396.310
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		29.232.573.723	11.934.396.310
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		551.644.021.596	451.619.304.698
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	342.786.891.575	365.470.386.551
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	34.445.262.137	17.355.317.018
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	8	213.343.487.393	106.227.137.599
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(38.931.619.509)	(37.485.578.168)
5. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	52.041.698
IV. Hàng tồn kho	140	10	79.367.084.926	77.578.776.448
1. Hàng tồn kho	141		79.367.084.926	77.578.776.448
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		403.228.244	176.505.491
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	7.500.000	10.500.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		395.728.244	161.966.491
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	4.039.000
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		59.220.333.869	63.912.552.176
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		691.071.846	676.638.470
1. Phải thu dài hạn khác	216	8	691.071.846	676.638.470
II. Tài sản cố định	220		23.931.014.243	27.282.190.190
1. Tài sản cố định hữu hình	221	11	17.760.122.816	20.965.242.161
- Nguyên giá	222		76.535.087.455	76.126.360.183
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(58.774.964.639)	(55.161.118.022)
2. Tài sản cố định vô hình	227	12	6.170.891.427	6.316.948.029
- Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(547.712.257)	(401.655.655)
III. Bất động sản đầu tư	230	13	27.011.943.238	28.175.451.272
- Nguyên giá	231		32.120.393.036	32.120.393.036
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.108.449.798)	(3.944.941.764)
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		2.486.304.542	2.678.272.244
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	14	2.486.304.542	2.678.272.244
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		735.061.483.425	612.508.208.547

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		641.753.484.585	519.131.735.569
I. Nợ ngắn hạn	310		630.698.092.734	504.739.472.195
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	220.059.290.946	160.651.409.472
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	136.497.365.007	18.979.862.772
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	17	2.608.032.626	5.605.893.938
4. Phải trả người lao động	314		6.778.517.250	7.451.463.903
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	38.770.746.292	74.560.293.070
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	22	933.513.972	933.513.972
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	19	83.283.929.466	62.610.736.663
8. Vay ngắn hạn	320	20	137.524.139.087	167.247.625.441
9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	985.433.200	4.648.448.076
10. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.257.124.888	2.050.224.888
II. Nợ dài hạn	330		11.055.391.851	14.392.263.374
1. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	22	9.830.497.760	10.764.011.732
2. Vay dài hạn	338	21	965.362.912	2.400.014.536
3. Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	259.531.179	1.228.237.106
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		93.307.998.840	93.376.472.978
I. Vốn chủ sở hữu	410	24	93.307.998.840	93.376.472.978
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
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.450.293.250	5.450.293.250
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.972.667.153	17.972.667.153
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.705.038.437	11.773.512.575
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3.077.912.575	4.264.422.129
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm nay	421b		8.627.125.862	7.509.090.446
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		735.061.483.425	612.508.208.547

Vũ Nam Hà
Người lập

Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng

Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 02 năm 2019



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh		
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	26	650.702.719.338	634.030.323.429
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		650.702.719.338	634.030.323.429
4. Giá vốn hàng bán	11	27	616.279.741.238	598.921.958.663
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		34.422.978.100	35.108.364.766
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	28	5.588.387.242	1.771.962.434
7. Chi phí tài chính	22		11.857.930.628	11.665.873.748
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.857.930.628	11.665.873.748
8. Chi phí bán hàng	25		-	47.059.091
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	21.823.996.904	23.842.635.003
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30=20+(21-22)-26)	30		6.329.437.810	1.324.759.358
10. Thu nhập khác	31	31	4.701.592.922	9.261.211.080
11. Chi phí khác	32	32	610.531.245	1.186.878.303
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		4.091.061.677	8.074.332.777
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.420.499.487	9.399.092.135
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	33	1.793.373.625	1.890.001.689
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		8.627.125.862	7.509.090.446
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	34	1.483	996



Vũ Nam Hà
Người lập



Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng



Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2018

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	10.420.499.487	9.399.092.135
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	4.923.411.253	5.167.088.655
Các khoản dự phòng	03	(3.185.679.462)	(5.755.279.588)
(Lãi) từ hoạt động đầu tư	05	(5.588.387.242)	(1.819.498.798)
Chi phí lãi vay	06	11.857.930.628	11.665.873.748
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	18.427.774.664	18.657.276.152
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(97.664.621.725)	(114.631.656.267)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(1.788.308.478)	14.195.950.838
Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	157.577.187.584	49.884.047.633
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	194.967.702	9.864.107.621
Tiền lãi vay đã trả	14	(11.984.219.435)	(12.260.833.201)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(2.405.675.755)	(3.910.947.722)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	42.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	(231.100.000)	(1.116.535.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	62.126.004.557	(39.276.589.946)
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
1. Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(408.727.272)	(3.125.945.982)
2. Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	-	47.536.364
3. Tiền chi cho vay, mua công cụ nợ của đơn vị khác	23	(42.922.183.027)	(18.363.803.310)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24	25.624.005.614	9.011.807.000
5. Thu lãi tiền cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.538.094.599	1.771.962.434
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(16.168.810.086)	(10.658.443.494)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền thu từ đi vay	33	311.950.135.720	316.247.731.726
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	(343.108.273.698)	(262.983.367.354)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(6.891.488.850)	(6.895.885.300)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(38.049.626.828)	46.368.479.072
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	7.907.567.643	(3.566.554.368)
Tiền đầu năm	60	7.286.673.424	10.853.227.792
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	15.194.241.067	7.286.673.424


Vũ Nam Hà
Người lập


Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng


Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

Ngày 26 tháng 02 năm 2019

Các thuyết minh kèm theo là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính này

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 2018 là 244 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 285 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 2017 đã được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác với ý kiến kiểm toán chấp nhận toàn phần.

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

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và các khoản tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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.

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 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính về "Hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp", Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC và các quy định kế toán hiện hành.

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:

- (a) 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;
- (b) Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- (c) Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- (d) Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- (e) 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 kỳ 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 kỳ 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 thuần.

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

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Tiền mặt	141.166.715	101.537.833
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.053.074.352	7.185.135.591
	<u>15.194.241.067</u>	<u>7.286.673.424</u>

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND	Giá gốc VND	Giá trị ghi sổ VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn trên 3 tháng	29.232.573.723	29.232.573.723	11.934.396.310	11.934.396.310

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 và 21, tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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.

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào công ty liên kết				
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

	<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	81.361.474.424	103.157.907.932
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	32.876.752.353	37.507.752.353
Các đối tượng khác	228.548.664.798	224.804.726.266
	<u>342.786.891.575</u>	<u>365.470.386.551</u>
Phải thu khách hàng là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	<u>133.225.506.045</u>	<u>185.467.372.593</u>

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Công ty TNHH Nhà Thép Trí Việt	14.067.677.012	-
Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Thương mại Bảo Châu	4.347.350.700	-
Công ty CP Đầu tư Xây dựng Hợp Thành	2.840.000.000	2.840.000.000
Các đối tượng khác	13.190.234.425	14.515.317.018
	34.445.262.137	17.355.317.018
Trả trước người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	69.000.000	69.000.000

8. CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
a. Ngắn hạn		
Tạm ứng các đội xây dựng (*)	204.648.500.452	104.552.578.868
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	-
Phải thu tạm ứng từ cá nhân	2.930.539.513	1.155.398.803
Ký cược, ký quỹ	-	20.082.473
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	1.714.154.785	499.077.455
	213.343.487.393	106.227.137.599
b. Dài hạn		
Ký cược, ký quỹ dài hạn	691.071.846	676.638.470
	691.071.846	676.638.470
c. Phải thu khác là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	4.050.292.643	-

(*) 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.

9. NỢ XẤU

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>	<u>Giá gốc</u>	<u>Giá trị có thể thu hồi</u>
	VND	VND	VND	VND
Công ty Thủy điện Bàn Chát	13.365.714.039	3.042.608.406	9.732.751.627	1.518.652.104
Lê Phúc Vũ	6.678.181.534	181.347.138	6.678.181.534	388.382.369
Các đối tượng khác có công nợ quá hạn	22.257.851.179	146.171.699	23.203.951.179	222.271.699
	42.301.746.752	3.370.127.243	39.614.884.340	2.129.306.172

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 giám đốc dựa vào thời gian quá hạn thanh toán theo hướng dẫn của Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

10. HÀNG TỒN KHO

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.018.263.300	-	992.977.281	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	76.504.646.638	-	74.741.624.179	-
Thành phẩm	1.844.174.988	-	1.844.174.988	-
Cộng	79.367.084.926	-	77.578.776.448	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Trường Đại học Việt Đức	17.028.638.891	19.997.333
Phần thân + hoàn thiện nhà 97 - 99 Láng Hạ	11.738.350.499	3.826.720.720
Viện ứng dụng công nghệ	7.758.462.170	-
Xây dựng trụ sở Văn phòng Sao Thái Dương	6.769.997.008	7.359.920.624
Nhà ở xã hội kết hợp Dịch vụ Thương mại Anh Phú-Bắc Ninh	4.928.920.838	57.750.000
Hồ chứa nước sông Ray	3.748.214.640	3.748.214.640
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
Tòa nhà B lô CT-19B khu Đô thị mới Việt Hưng (phần thô)	1.261.708.156	3.774.532.481
Xây dựng hệ thống cấp nước thị xã Cửa Lò	707.984.910	12.246.601.184
Công trình QL1 Hà Nội - Bắc Giang (Gói 1-HĐ 577)	-	3.184.545.666
Công trình Phần hoàn thiện+điện+nước CT1&CT2- 536A Minh Khai	-	10.168.308.333
Công trình thủy điện Bản Chát	-	4.275.282.192
Công trình phần thô CT1& CT2 - 536A Minh Khai - VINAHUD	-	1.693.022.869
Công trình QL1 Hà Nội-Bắc Giang (Gói 8-HĐ213)	-	1.125.829.849
Công trình cải tạo Học viện Chính trị Công an Nhân dân	-	723.022.951
Công trình khác	18.339.176.145	18.314.681.956
	76.504.646.638	74.741.624.179

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 2018 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

11. TẶNG, GIẢM TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	10.211.706.546	50.322.956.915	14.920.001.707	42.000.000	629.695.015	76.126.360.183
Mua sắm mới	-	148.727.272	-	-	260.000.000	408.727.272
Số dư cuối năm	10.211.706.546	50.471.684.187	14.920.001.707	42.000.000	889.695.015	76.535.087.455
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Số dư đầu năm	2.083.838.601	39.041.165.412	13.636.773.161	21.000.000	378.340.848	55.161.118.022
Trích khấu hao trong năm	438.417.769	2.793.110.697	274.084.819	8.400.000	99.833.332	3.613.846.617
Số dư cuối năm	2.522.256.370	41.834.276.109	13.910.857.980	29.400.000	478.174.180	58.774.964.639
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư cuối năm	7.689.450.176	8.637.408.078	1.009.143.727	12.600.000	411.520.835	17.760.122.816
Số dư đầu năm	8.127.867.945	11.281.791.503	1.283.228.546	21.000.000	251.354.167	20.965.242.161

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 43.138.038.637 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 40.296.975.432 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 20 và 21, 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 2018 là 14.796.411.570 VND (tại ngày 31 tháng 12 năm 2017: 17.623.528.992 VND) để đảm bảo cho các khoản vay.

12. 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 20 và 21, 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 2018 giá trị còn lại của quyền sử dụng đất là 6.170.891.427 VND.

13. TĂNG, GIẢM BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Tổng cộng</u>
	VND	VND	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	397.138.264	3.547.803.500	3.944.941.764
Khấu hao trong năm	144.413.914	1.019.094.120	1.163.508.034
Số dư cuối năm	541.552.178	4.566.897.620	5.108.449.798
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
Số dư cuối năm	6.101.487.873	20.910.455.365	27.011.943.238
Số dư đầu năm	6.245.901.787	21.929.549.485	28.175.451.272

Như đã trình bày tại Thuyết minh số 20, 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 2018 là 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 2018 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 2018 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 5.583.943.714 VND (năm 2017: 4.890.243.247 VND). Chi phí trực tiếp cho hoạt động kinh doanh phát sinh từ bất động sản đầu tư trong năm 2018 là 4.394.617.992 VND (năm 2017: 4.232.261.653 VND).

14. 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	10.500.000
	7.500.000	10.500.000
b. Dài hạn		
Trả trước mua quyền khai thác mỏ Đá vôi	1.958.216.538	1.236.625.887
Công cụ và dụng cụ	-	285.168.496
Chi phí trả trước dài hạn khác	528.088.004	1.156.477.861
	2.486.304.542	2.678.272.244

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u> VND	<u>Số có khả năng</u> <u>trả nợ</u> VND	<u>Giá trị</u> VND	<u>Số có khả năng</u> <u>trả nợ</u> VND
Công ty TNHH Trường Hải	8.496.764.350	8.496.764.350	11.243.742.100	11.243.742.100
Công ty CP Xây dựng và Thương mại Ngọc Minh-UDIC	4.061.581.682	4.061.581.682	15.105.221.456	15.105.221.456
Công ty TNHH Thương mại Hà Căn	3.767.648.045	3.767.648.045	27.080.775.403	27.080.775.403
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ánh Hiền	680.978.000	680.978.000	680.978.000	680.978.000
Các đối tượng khác	203.052.318.869	203.052.318.869	106.540.692.513	106.540.692.513
	220.059.290.946	220.059.290.946	160.651.409.472	160.651.409.472
Phải trả người bán là các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	23.710.063.554	23.710.063.554	3.478.752.000	3.478.752.000

16. 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	40.884.229.966	1.320.068.670
Ban quản lý đầu tư và xây dựng thủy lợi 7 (CT sông Chò 1)	40.000.000.000	-
Công ty Cổ phần bất động sản Vinaconex	35.000.000.000	-
Các khách hàng khác	20.613.135.041	17.659.794.102
	136.497.365.007	18.979.862.772
Người mua trả tiền trước từ các bên liên quan (Chi tiết tại Thuyết minh số 35)	75.884.229.966	1.320.068.670

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Chi tiêu	Số đầu năm VND	Phát sinh trong năm		Số cuối năm VND
		Số phải nộp	Số đã nộp	
		VND	VND	
Thuế giá trị gia tăng	3.777.251.760	4.770.407.918	8.155.216.134	392.443.544
Thuế thu nhập doanh nghiệp	952.987.123	2.206.427.716	2.405.675.755	753.739.084
Thuế tài nguyên	447.970.853	1.518.269.633	1.174.834.166	791.406.320
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	989.158.142	989.158.142	-
Các loại thuế khác	427.684.202	1.845.934.376	1.603.174.900	670.443.678
<i>Thuế thu nhập cá nhân</i>	<i>190.934.202</i>	<i>826.118.626</i>	<i>952.003.950</i>	<i>65.048.878</i>
<i>Thuế khác</i>	<i>236.750.000</i>	<i>1.019.815.750</i>	<i>651.170.950</i>	<i>605.394.800</i>
Cộng	5.605.893.938	11.330.197.785	14.328.059.097	2.608.032.626

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chung cư 100 Nguyễn Như Kon Tum	20.540.044.404	-
Công trình chung cư 57 Vũ Trọng Phụng	5.896.548.197	6.577.770.651
Gói thầu CP-1A: Hạ tầng khu Công nghệ cao - Hòa Lạc	1.148.330.796	4.351.372.298
Gói thầu số 9 - Đường tuyến 10* và D kéo dài - Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	837.222.522	3.777.010.589
Khu dân cư ĐT dọc biên giới sông Ka Long	586.518.554	587.598.554
Công trình Biệt thự BT5 - KĐT Bắc An Khánh	-	21.931.070.675
Công trình Chung cư hỗn hợp và nhà ở TM Hợp Phú Land - Bắc Ninh	-	4.407.238.481
Công trình Đường Láng - Hòa Lạc	-	3.043.020.102
Công trình Quốc lộ 1 Hà Nội - Bắc Giang (gói XL3)	-	198.404.973
Trụ sở làm việc công an tỉnh Hoà Bình	-	3.301.134.733
Lãi vay trích trước	314.813.930	441.102.737
Công trình khác	9.447.267.889	25.944.569.277
	38.770.746.292	74.560.293.070

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Kinh phí công đoàn	234.651.460	102.831.356
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp, tai nạn lao động	414.392.810	437.019.326
Phải trả các tổ đội thi công (i)	51.703.329.835	44.092.728.972
Kinh phí bảo trì	-	6.179.941.845
Cổ tức phải trả	366.659.945	276.548.795
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam (ii)	22.906.409.181	10.069.000.000
Phải trả khác	7.658.486.235	1.452.666.369
	83.283.929.466	62.610.736.663

(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.

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

MẪU SỐ B 09-DN

20. VAY NGẮN HẠN

Chi tiêu	Số dư đầu năm		Phát sinh trong năm		Số dư cuối năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	165.812.973.817	165.812.973.817	311.950.135.720	341.673.622.074	136.089.487.463	136.089.487.463
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (i)	45.546.456.131	45.546.456.131	60.578.431.572	77.716.638.345	28.408.249.358	28.408.249.358
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	86.614.787.395	86.614.787.395	198.578.153.025	191.932.238.613	93.260.701.807	93.260.701.807
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (iii)	31.450.365.291	31.450.365.291	33.611.980.691	65.062.345.982	-	-
Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng - Chi nhánh Hà Nội (iv)	-	-	16.826.570.432	4.039.034.134	12.787.536.298	12.787.536.298
Vay cá nhân (v)	2.201.365.000	2.201.365.000	2.355.000.000	2.923.365.000	1.633.000.000	1.633.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả (xem Thuyết minh số 21)	1.434.651.624	1.434.651.624	1.434.651.624	1.434.651.624	1.434.651.624	1.434.651.624
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (i)	1.133.051.624	1.133.051.624	1.133.051.624	1.133.051.624	1.133.051.624	1.133.051.624
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
Cộng	167.247.625.441	167.247.625.441	313.384.787.344	343.108.273.698	137.524.139.087	137.524.139.087

Vay và nợ ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2018 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 khế 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.

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

MẪU SỐ B 09-DN

- (iii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long với mục đích vay để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động thi công xây lắp công trình của Công ty. Lãi suất và phí được áp dụng theo chính sách tín dụng của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Khoản vay được đảm bảo bằng Quyền tài sản phát sinh từ Dự án tổ hợp, dịch vụ thương mại văn phòng cho thuê và nhà ở để bán tại địa chỉ số 57 Vũ Trọng Phụng và áp dụng biện pháp bảo đảm bổ sung là các quyền tài sản từ các hợp đồng xây lắp Ngân hàng Công thương cấp tín dụng.
- (iv) 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.
- (v) Thể hiện các khoản vay cá nhân với lãi suất là 7%/năm và không có tài sản đảm bảo cho các khoản vay này.

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

MẪU SỐ B 09-DN

21. VAY DÀI HẠN

Chi tiêu	Số dư đầu năm		Phát sinh trong năm		Số dư cuối năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (i)	2.549.366.160	2.549.366.160	-	1.133.051.624	1.416.314.536	1.416.314.536
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (ii)	1.285.300.000	1.285.300.000	-	301.600.000	983.700.000	983.700.000
Cộng	3.834.666.160	3.834.666.160	-	1.434.651.624	2.400.014.536	2.400.014.536

Trong đó:

- Số phải trả trong vòng 12 tháng
(chi tiết xem Thuyết minh số 20)

1.434.651.624

2.400.014.536

1.434.651.624

965.362.912

(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 khe 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> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Trong vòng một năm	1.434.651.624	1.434.651.624
Trong năm thứ hai	584.862.912	1.434.651.624
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	380.500.000	965.362.912
	2.400.014.536	3.834.666.160
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần vay ngắn hạn)	1.434.651.624	1.434.651.624
Số phải trả sau 12 tháng	965.362.912	2.400.014.536

22. 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 doanh thu 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 doanh thu 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.

23. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

	<u>Dự phòng bảo hành bán căn hộ</u> VND
Số dư đầu năm	5.876.685.182
Hoàn nhập dự phòng (*)	(4.511.649.758)
Các khoản dự phòng đã sử dụng	(120.071.045)
Số dư cuối năm	1.244.964.379
	Số cuối năm
	Số đầu năm
Chi tiết:	VND
Nợ ngắn hạn	985.433.200
Nợ dài hạn	259.531.179
	1.244.964.379
	5.876.685.182

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 bằng 5% doanh thu bán căn hộ tại thời điểm bàn giao căn hộ theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 và Thông tư số 89/2013/TT-BTC ngày 28 tháng 6 năm 2013 sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hóa, công trình xây lắp tại doanh nghiệp.

(*) Giá trị dự phòng hoàn nhập là giá trị dự phòng cho các căn hộ hết thời hạn bảo hành trong năm 2018 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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn góp của chủ sở hữu		Thặng dư vốn cổ phần		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		Tổng cộng	
	VND		VND		VND		VND		VND	
Số dư đầu năm trước	58.180.000.000		5.450.293.250		17.972.667.153		6.969.312.837		88.572.273.240	
Lợi nhuận trong năm	-		-		-		7.509.090.446		7.509.090.446	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-		-		-		(1.265.290.708)		(1.265.290.708)	
Trích thù lao Hội đồng Quản trị	-		-		-		(276.000.000)		(276.000.000)	
Chia cổ tức 2016	-		-		-		(1.163.600.000)		(1.163.600.000)	
Số dư cuối năm trước	58.180.000.000		5.450.293.250		17.972.667.153		11.773.512.575		93.376.472.978	
Số dư đầu năm nay	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 cuối năm nay	58.180.000.000		5.450.293.250		17.972.667.153		11.705.038.437		93.307.998.840	

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 ngày 22 tháng 3 năm 2018, 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 2017 với số tiền lần lượt là 1.438.000.000 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 2018, 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

25. 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 26 và số 27.

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

26. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Doanh thu hợp đồng xây lắp	621.151.989.075	583.771.426.123
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.583.943.714	14.876.643.247
Doanh thu khác	23.966.786.549	35.382.254.059
	650.702.719.338	634.030.323.429
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết trình bày tại Thuyết minh số 35)	317.559.151.945	399.802.912.059

27. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP

	<u>Năm nay</u> <u>VND</u>	<u>Năm trước</u> <u>VND</u>
Giá vốn hợp đồng xây lắp	591.405.722.504	551.970.314.282
Giá vốn kinh doanh bất động sản	4.394.617.992	13.268.817.839
Giá vốn khác	20.479.400.742	33.682.826.542
	616.279.741.238	598.921.958.663

28. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	773.094.599	759.400.206
Lãi ứng vốn cho các đội thi công	-	324.062.228
Cổ tức, lợi nhuận được chia	765.000.000	688.500.000
Lãi chậm trả từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (*)	4.050.292.643	-
	5.588.387.242	1.771.962.434

(*) Thể hiện doanh thu tài chính từ lãi chậm trả của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam cho gói thầu "Thi công xây dựng phần Architecture - GD1" - Dự án "Khu đô thị mới Bắc An Khánh". Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam sẽ phải trả khoản lãi trên số tiền nợ tương ứng là 3,6%/năm được tính từ ngày ghi trên Hóa đơn GTGT cộng 7 ngày đến ngày thanh toán (Theo phụ lục Hợp đồng 09 ngày 12 tháng 01 năm 2018 của Hợp đồng thi công số 0376/2010/HĐ-XD).

29. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí nhân viên	14.934.000.208	14.557.121.018
Chi phí khấu hao tài sản cố định	578.852.216	545.084.889
Chi phí dự phòng	1.446.041.341	2.930.772.968
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.024.141.729	2.979.692.398
Chi phí bằng tiền khác	1.840.961.410	2.829.963.730
	21.823.996.904	23.842.635.003

30. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm nay	Năm trước
	VND	(Trình bày lại)
		VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	230.847.764.997	262.369.842.094
Chi phí nhân công	102.025.652.698	145.628.202.498
Chi phí khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	4.923.411.253	5.167.088.655
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	300.885.651.410	192.336.871.735
	638.682.480.358	605.502.004.982

31. THU NHẬP KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Lãi do thanh lý tài sản cố định	-	47.536.364
Hoàn nhập dự phòng bảo hành bán chung cư	4.511.649.758	8.669.325.283
Thu nhập khác	189.943.164	544.349.433
	4.701.592.922	9.261.211.080

32. CHI PHÍ KHÁC

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi phí phạt thuế	610.531.245	1.186.878.303
	610.531.245	1.186.878.303

33. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	10.420.499.487	9.399.092.135
Các khoản điều chỉnh		
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(765.000.000)	(688.500.000)
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)	-
Trừ: Hoàn nhập chênh lệch chi phí tạm thời	-	(494.521.085)
Cộng: Các khoản chi phí không được khấu trừ	817.566.476	1.233.937.394
Thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp	8.966.868.126	9.450.008.444
Thuế suất	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	1.793.373.625	1.890.001.689

34. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u> (Trình bày lại)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	8.627.125.862	7.509.090.446
- Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi (*)	-	1.438.000.000
- Trích thù lao Hội đồng Quản trị (*)	-	276.000.000
Lợi nhuận để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu	8.627.125.862	5.795.090.446
Số cổ phiếu phổ thông bình quân lưu hành trong Năm (Cổ phiếu)	5.818.000	5.818.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	1.483	996

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018, 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 2018 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 2018. 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 2018, 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 2018, Công ty thực hiện trích bổ sung quỹ khen thưởng phúc lợi và trích thù lao Hội đồng quản trị từ lợi nhuận năm 2017 với số tiền lần lượt là 1.438.000.000 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 2017 được xác định lại là 996 VND/cổ phần (số trình bày trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 là 1.291 VND/cổ phần).

35. 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	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 504 - Vinaconex	Công ty liên kết
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng - Hoà Lạc	Đơn vị thuộc Công ty mẹ
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	Đơn vị thuộc Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần VIMECO	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	Công ty liên kết của Công ty mẹ
Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại	Công ty con của Công ty Cổ phần VIMECO
Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển nhà và đô thị Vinaconex (VINAHUD)	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Cùng Công ty mẹ
Công ty Cổ phần kinh doanh Vinaconex	Cùng Công ty mẹ

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

	Năm nay	Năm trước
	VND	VND
Chi trả cổ tức	2.513.376.000	612.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.513.376.000	612.000.000
Nhận cổ tức	765.000.000	688.500.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	765.000.000	688.500.000
Bán hàng	317.559.151.945	399.802.912.059
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	254.353.116.843	291.349.518.888
Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà và đô thị Vinaconex (VINAHUD)	40.908.696.204	87.183.428.949
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	18.989.951.228	13.316.506.087
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc	2.441.691.818	-
Công ty Cổ phần VIMECO	653.995.852	2.633.376.091
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	211.700.000	2.237.216.717
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng - Láng Hoà Lạc	-	1.919.503.400
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	1.163.361.927
Mua hàng hóa, dịch vụ	102.168.019.882	5.767.486.721
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	49.175.220.436	-
Công ty Cổ phần kinh doanh Vinaconex	46.908.694.426	-
Công ty Cổ phần VIMECO	4.160.002.000	3.811.139.091
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	689.320.974	79.549.752
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	526.073.807	1.593.492.729
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	439.886.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh nước sạch	268.821.439	283.305.149
Lãi chậm trả	4.050.292.643	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.050.292.643	-

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

	<u>Số cuối năm</u> VND	<u>Số đầu năm</u> VND
Phải thu khách hàng	133.225.506.045	185.467.372.593
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	81.361.474.424	103.157.907.932
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	32.876.752.353	37.507.752.353
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và đô thị Vinaconex (VINAHUD)	5.250.791.913	27.189.822.180
Công ty Cổ phần đầu tư BOT Hà Nội - Bắc Giang	7.128.919.172	7.040.958.390
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	1.802.537.700	1.878.637.700
Công ty cổ phần VIMECO	1.473.874.837	2.994.366.351
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng mở rộng đường Láng Hòa Lạc	252.500.268	252.500.268
Công ty TNHH MTV Vinaconex xây dựng	-	2.637.452.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	3.078.655.378	2.760.455.419
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	47.520.000
Trả trước cho người bán	69.000.000	69.000.000
Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại	69.000.000	69.000.000
Phải thu khác	4.050.292.643	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	4.050.292.643	-
Phải trả người bán	23.710.063.554	3.478.752.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	18.407.375.924	-
Công ty Cổ phần VIMECO	3.210.799.711	3.478.752.000
Công ty Cổ phần kinh doanh Vinaconex	2.091.887.919	-
Người mua trả tiền trước	75.884.229.966	1.320.068.670
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	40.884.229.966	1.320.068.670
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	35.000.000.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	23.620.912.950	10.069.000.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	22.906.409.181	10.069.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	714.503.769	-

Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc:

	<u>Năm nay</u> VND	<u>Năm trước</u> VND
Lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác	2.414.744.050	2.498.165.700



36. 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 5.050.292.643 VND là số tiền lãi chậm trả từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam 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 số tiền 314.813.930 VND (năm trước là 441.102.737 VND) là số tiền dùng để chi trả 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 số tiền 366.659.945 VND (năm trước là 276.548.795 VND), là số tiền dùng để chi trả cổ tức 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.

37. 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 2018, Công ty đã thanh toán 2.886.362.611 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 5.314.623.283 VND.



Vũ Nam Hà
Người lập

Ngày 26 tháng 02 năm 2019



Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng



Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

