



Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2017

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thông tin về Công ty

Quyết định thành lập số 358/QĐ-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2003

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101446753 ngày 5 tháng 11 năm 2003

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 được thành lập và hoạt động tại Việt Nam theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu số 0101446753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp ngày 5 tháng 11 năm 2003. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty đã được điều chỉnh nhiều lần, và lần điều chỉnh gần đây nhất là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp ngày 20 tháng 5 năm 2015 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

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 (từ ngày 15/3/2017)
	Ông Nguyễn Đình Thiết	Ủy viên (đến ngày 14/3/2017)

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 Viết Đô	Phó Tổng Giám đốc (từ ngày 1/1/2017)
	Ông Nguyễn Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc (đến ngày 31/3/2017)

Ban Kiểm soát	Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban
	Ông Chu Quang Minh	Thành viên
	Ông Bùi Thanh Tùng	Thành viên

Trụ sở đăng ký Số 57, Đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung
Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
Việt Nam

Công ty kiểm toán Công ty TNHH KPMG
Việt Nam

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (“Công ty”) trình bày báo cáo này và báo cáo tài chính đính kèm của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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. Theo ý kiến của Ban Tổng Giám đốc Công ty:

- (a) báo cáo tài chính được trình bày từ trang 5 đến trang 42 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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
- (b) tại ngày lập báo cáo này, không có lý do gì để Ban Tổng Giám đốc Công ty cho rằng Công ty sẽ không thể thanh toán các khoản nợ phải trả khi đến hạn.

Tại ngày lập báo cáo này, Ban Tổng Giám đốc Công ty đã phê duyệt phát hành báo cáo tài chính đính kèm.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 

Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

Hà Nội, 01-03-2018



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84 (24) 3946 1600 | kpmg.com.vn

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi các Cổ đông
Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính đính kèm của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 ("Công ty"), bao gồm bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và báo cáo lưu chuyển tiền tệ liên quan cho năm kết thúc cùng ngày và các thuyết minh kèm theo được Ban Tổng Giám đốc Công ty phê duyệt phát hành ngày 1 tháng 3 năm 2018, được trình bày từ trang 5 đến trang 42.

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 này theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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 việc lập báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hay nhầm lẫn.

Trách nhiệm của kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả kiểm toán của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc 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 và lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm việc thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và các thuyết minh trong báo cáo tài chính. Các thủ tục 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 các đánh giá rủi ro này, kiểm toán viên xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan tới việc lập và trình bày báo cáo tài chính trung thực và 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 việc 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 của Công ty, cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi thu 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 Cổ phần Xây dựng số 12 tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ trong năm kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

Vấn đề cần nhấn mạnh – số liệu so sánh

Chúng tôi không đưa ra ý kiến ngoại trừ nhưng lưu ý người đọc tới Thuyết minh 40 của báo cáo tài chính đề cập đến việc số liệu so sánh tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 đã được điều chỉnh lại theo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước. Công ty thực hiện điều chỉnh này theo yêu cầu của Kiểm toán Nhà nước và do đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về các điều chỉnh này.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 17-02-101-KT



Trần Anh Quân

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0306-2018-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 1 tháng 3 năm 2018

Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0861-2018-007-1

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Điều chỉnh lại
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		548.595.656.371	445.158.977.841
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	7.286.673.424	10.853.227.792
Tiền	111		7.286.673.424	9.468.374.591
Các khoản tương đương tiền	112		-	1.384.853.201
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		11.934.396.310	2.382.400.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(a)	11.934.396.310	2.382.400.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		451.619.304.698	340.018.786.416
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	365.470.386.551	293.352.763.941
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	17.355.317.018	9.288.698.478
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	106.227.137.599	71.880.087.499
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(37.485.578.168)	(34.554.805.200)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		52.041.698	52.041.698
Hàng tồn kho	140	10	77.578.776.448	91.774.727.286
Hàng tồn kho	141		77.578.776.448	91.774.727.286
Tài sản ngắn hạn khác	150		176.505.491	129.836.347
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		10.500.000	-
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		161.966.491	129.836.347
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		4.039.000	-

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Điều chỉnh lại
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		63.912.552.176	75.964.106.597
Các khoản phải thu dài hạn	210		676.638.470	612.442.597
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	676.638.470	612.442.597
Tài sản cố định	220		27.282.190.190	28.164.361.421
Tài sản cố định hữu hình	221	11	20.965.242.161	21.701.356.790
Nguyên giá	222		76.126.360.183	73.368.035.739
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(55.161.118.022)	(51.666.678.949)
Tài sản cố định vô hình	227	12	6.316.948.029	6.463.004.631
Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(401.655.655)	(255.599.053)
Bất động sản đầu tư	230	13	28.175.451.272	25.466.159.773
Nguyên giá	231		32.120.393.036	28.219.522.557
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(3.944.941.764)	(2.753.362.784)
Tài sản dở dang dài hạn	240		-	3.868.262.941
Xây dựng cơ bản dở dang	242	14	-	3.868.262.941
Đầu tư tài chính dài hạn	250		5.100.000.000	5.300.000.000
Đầu tư vào công ty liên kết	252	5(b)	5.100.000.000	5.100.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255	5(a)	-	200.000.000
Tài sản dài hạn khác	260		2.678.272.244	12.552.879.865
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	2.678.272.244	12.552.879.865
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		612.508.208.547	521.123.084.438

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 01 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Điều chỉnh lại
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		519.131.735.569	432.550.811.198
Nợ ngắn hạn	310		504.739.472.195	412.740.027.078
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	160.651.409.472	88.221.193.881
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	18.979.862.772	14.765.115.003
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	5.605.893.938	14.988.854.254
Phải trả người lao động	314		7.451.463.903	4.530.697.922
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	74.560.293.070	57.898.343.047
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20(a)	933.513.972	926.218.320
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	62.610.736.663	107.322.900.742
Vay ngắn hạn	320	22(a)	167.247.625.441	113.833.909.445
Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	23	4.648.448.076	8.669.325.284
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	24	2.050.224.888	1.583.469.180
Nợ dài hạn	330		14.392.263.374	19.810.784.120
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20(b)	10.764.011.732	11.368.005.506
Vay dài hạn	338	22(b)	2.400.014.536	2.549.366.160
Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	1.228.237.106	5.893.412.454
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		93.376.472.978	88.572.273.240
Vốn chủ sở hữu	410	25	93.376.472.978	88.572.273.240
Vốn cổ phần	411	26	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
Thặng dư vốn cổ phần	412		5.450.293.250	5.450.293.250
Quỹ đầu tư phát triển	418	28	17.972.667.153	17.972.667.153
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.773.512.575	6.969.312.837
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		4.264.422.129	3.735.761.988
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		7.509.090.446	3.233.550.849
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		612.508.208.547	521.123.084.438

01-03-2018

Người lập:



Vũ Nam Hà
Người lập



Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 02 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND Điều chỉnh lại
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	634.030.323.429	509.741.896.343
Giá vốn hàng bán	11	30	598.921.958.663	472.563.128.795
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		35.108.364.766	37.178.767.548
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	1.771.962.434	3.590.532.309
Chi phí tài chính	22	32	11.665.873.748	8.269.155.180
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>11.665.873.748</i>	<i>8.269.155.180</i>
Chi phí bán hàng	25		47.059.091	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	23.842.635.003	17.533.073.254
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + (21 - 22) - (25 + 26)}	30		1.324.759.358	14.967.071.423
Thu nhập khác	31	34	9.261.211.080	425.000.000
Chi phí khác	32	35	1.186.878.303	3.485.874.076
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		8.074.332.777	(3.060.874.076)
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.399.092.135	11.906.197.347
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	37	1.890.001.689	2.854.646.498
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		7.509.090.446	9.051.550.849
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	38	1.291	1.556

01-03-2018

Người lập:



Vũ Nam Hà
Người lập

Người duyệt:



Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng



Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp)

Mẫu B 03 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND Điều chỉnh lại
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		9.399.092.135	11.906.197.347
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		5.167.088.655	5.027.449.684
Các khoản dự phòng	03		(5.755.279.588)	3.603.850.198
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(1.819.498.798)	(3.945.077.764)
Chi phí lãi vay	06		11.665.873.748	8.269.155.180
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		18.657.276.152	24.861.574.645
Biến động các khoản phải thu	09		(114.631.656.267)	(17.850.907.334)
Biến động hàng tồn kho	10		14.195.950.838	357.462.263
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		49.884.047.633	(24.571.173.585)
Biến động chi phí trả trước	12		9.864.107.621	616.609.613
			(22.030.274.023)	(16.586.434.398)
Tiền lãi vay đã trả	14		(12.260.833.201)	(8.135.330.064)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(3.910.947.722)	-
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		42.000.000	110.000.000
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.116.535.000)	(368.713.530)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(39.276.589.946)	(24.980.477.992)
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
Tiền chi mua sắm, xây dựng tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	21		(3.125.945.982)	(3.229.655.326)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		47.536.364	354.545.455
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(18.363.803.310)	(1.581.870.934)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		9.011.807.000	1.486.470.934
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		1.771.962.434	3.590.532.309
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(10.658.443.494)	620.022.438

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017
(Phương pháp gián tiếp – tiếp theo)

Mẫu B 03 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

	Mã số	Thuyết minh	2017 VND	2016 VND Điều chỉnh lại
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		316.247.731.726	191.782.286.809
Tiền trả nợ gốc vay	34		(262.983.367.354)	(166.992.449.464)
Cổ tức	36		(6.895.885.300)	(7.018.538.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		46.368.479.072	17.771.298.495
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(3.566.554.368)	(6.589.157.059)
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	10.853.227.792	17.442.384.851
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	7.286.673.424	10.853.227.792

01-03-2018

Người lập:



Vũ Nam Hà
 Người lập



Lê Ngọc Anh
 Kế toán trưởng

Người duyệt:



Lê Phùng Hòa
 Tổng Giám đốc

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017

Mẫu B 09 – DN

*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

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

1. Đơn vị báo cáo

(a) Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (“Công ty”) là một 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.

(b) Hoạt động chính

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

(c) Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty nằm trong phạm vi 12 tháng.

(d) Cấu trúc Công ty

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 1 công ty liên kết (1/1/2017: 1 công ty liên kết) (Thuyết minh 5(b)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty có 285 nhân viên (1/1/2017: 243 nhân viên).

2. Cơ sở lập báo cáo tài chính

(a) Tuyên bố về tuân thủ

Báo cáo tài chính này được lập theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, 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.

(b) Cơ sở đo lường

Báo cáo tài chính, trừ báo cáo lưu chuyển tiền tệ, được lập trên cơ sở dồn tích theo nguyên tắc giá gốc. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ được lập theo phương pháp gián tiếp.

(c) Kỳ kế toán năm

Kỳ kế toán năm của Công ty từ ngày 1 tháng 1 đến ngày 31 tháng 12.

(d) Đơn vị tiền tệ kế toán

Đơn vị tiền tệ kế toán của Công ty là Đồng Việt Nam (“VND”), cũng là đơn vị tiền tệ được sử dụng cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính.

3. Tóm tắt những chính sách kế toán chủ yếu

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

(a) Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có tính thanh khoản cao, có thể dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định, không có nhiều rủi ro về thay đổi giá trị và được sử dụng cho mục đích đáp ứng các cam kết chi tiền ngắn hạn hơn là cho mục đích đầu tư hay là các mục đích khác.

(b) Các khoản đầu tư

(i) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là các khoản đầu tư mà Ban Tổng Giám đốc của Công ty dự định và có khả năng nắm giữ đến ngày đáo hạn. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn gồm tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn. Các khoản đầu tư này được ghi nhận theo giá gốc trừ đi dự phòng cho các khoản phải thu khó đòi.

(ii) Đầu tư vào công ty liên kết

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm giá mua và các chi phí mua có liên quan trực tiếp. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong dự kiến của Công ty khi quyết định đầu tư. Dự phòng giảm giá đầu tư được hoàn nhập khi đơn vị nhận đầu tư sau đó tạo ra lợi nhuận để bù trừ cho các khoản lỗ đã được lập dự phòng trước kia. Khoản dự phòng chỉ được hoàn nhập trong phạm vi sao cho giá trị ghi sổ của khoản đầu tư không vượt quá giá trị ghi sổ của chúng khi giá định không có khoản dự phòng nào đã được ghi nhận.

(c) Các khoản phải thu

Phải thu khách hàng và phải thu khác được phản ánh theo giá gốc trừ đi dự phòng phải thu khó đòi.

(d) Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được phản ánh theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc của dự án bất động sản được tính theo phương pháp thực tế đích danh và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí phát triển đất và cơ sở hạ tầng và chi phí xây dựng. Giá gốc của các nhóm hàng tồn kho khác được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và bao gồm tất cả các chi phí phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí bán hàng trực tiếp.

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

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(e) Tài sản cố định hữu hình

(i) Nguyên giá

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua, thuế nhập khẩu, các loại thuế mua hàng không hoàn lại và chi phí liên quan trực tiếp để đưa tài sản đến vị trí và trạng thái hoạt động cho mục đích sử dụng đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi tài sản cố định hữu hình đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định hữu hình. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

▪ nhà cửa và vật kiến trúc	5 – 25 năm
▪ máy móc và thiết bị	5 – 10 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 – 10 năm
▪ thiết bị văn phòng	5 năm
▪ tài sản cố định khác	5 – 7 năm

(f) Tài sản cố định vô hình

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất gồm Quyền sử dụng đất được Nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất. Quyền sử dụng đất được thể hiện theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của quyền sử dụng đất bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp tới việc có được quyền sử dụng đất. Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng trong vòng 46 năm.

(g) Bất động sản đầu tư cho thuê

(i) Nguyên giá

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ đi giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá ban đầu của bất động sản đầu tư cho thuê bao gồm giá mua, chi phí quyền sử dụng đất và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản đến điều kiện cần thiết để tài sản có thể hoạt động theo cách thức đã dự kiến. Các chi phí phát sinh sau khi bất động sản đầu tư cho thuê đã được đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa và bảo trì được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà các chi phí này phát sinh. Trong các trường hợp có thể chứng minh một cách rõ ràng rằng các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ bất động sản đầu tư cho thuê vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu, thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của bất động sản đầu tư cho thuê.

(ii) Khấu hao

Khấu hao được tính theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của bất động sản đầu tư. Thời gian hữu dụng ước tính như sau:

- | | |
|----------------------------|--------|
| ▪ quyền sử dụng đất | 46 năm |
| ▪ nhà cửa và vật kiến trúc | 25 năm |

(h) Xây dựng cơ bản dở dang

Xây dựng cơ bản dở dang phản ánh các khoản chi phí xây dựng chưa được hoàn thành. Không tính khấu hao cho xây dựng cơ bản dở dang trong quá trình xây dựng.

(i) Chi phí trả trước dài hạn

(i) Chi phí thuê văn phòng trả trước

Chi phí thuê văn phòng trả trước bao gồm tiền thuê văn phòng trả trước và phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 47 năm.

(ii) Công cụ và dụng cụ

Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu VND và do đó không đủ điều kiện ghi nhận là tài sản cố định theo các quy định hiện hành. Nguyên giá của công cụ và dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong vòng 3 năm.

(iii) Chi phí trả trước dài hạn khác

Chi phí trả trước dài hạn khác thể hiện chi phí trả trước mua quyền khai thác mỏ đá vôi Ông Cự và một số chi phí trả trước khác, và phân bổ theo phương pháp đường thẳng theo thời hạn thuê.

(j) Phải trả người bán và phải trả khác

Phải trả người bán và phải trả khác được thể hiện theo giá gốc.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(k) Dự phòng

Một khoản dự phòng được ghi nhận nếu, do kết quả của một sự kiện trong quá khứ, Công ty có nghĩa vụ pháp lý hiện tại hoặc liên đới có thể ước tính một cách đáng tin cậy, và chắc chắn sẽ làm giảm sút các lợi ích kinh tế trong tương lai để thanh toán các khoản nợ phải trả do nghĩa vụ đó. Khoản dự phòng được xác định bằng cách chiết khấu dòng tiền dự kiến phải trả trong tương lai với tỷ lệ chiết khấu trước thuế phản ánh đánh giá của thị trường ở thời điểm hiện tại về giá trị thời gian của tiền và rủi ro cụ thể của khoản nợ đó.

Chi phí bảo hành

Khoản dự phòng về chi phí bảo hành liên quan chủ yếu tới hàng hóa đã bán ra và dịch vụ đã cung cấp trong kỳ kế toán năm. Khoản dự phòng được lập dựa trên ước tính xuất phát từ các dữ liệu thống kê lịch sử về chi phí bảo hành đã phát sinh liên quan tới các sản phẩm và dịch vụ tương tự.

(l) Vốn cổ phần

Cổ phiếu phổ thông

Cổ phiếu phổ thông được ghi nhận theo mệnh giá. Chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành cổ phiếu, trừ đi ảnh hưởng thuế, được ghi giảm vào thặng dư vốn cổ phần.

(m) Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên lợi nhuận hoặc lỗ của năm bao gồm thuế thu nhập hiện hành và thuế thu nhập hoãn lại. Thuế thu nhập doanh nghiệp được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh ngoại trừ trường hợp có các khoản thuế thu nhập liên quan đến các khoản mục được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu, thì khi đó các khoản thuế thu nhập này cũng được ghi nhận thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Thuế thu nhập hiện hành là khoản thuế dự kiến phải nộp dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm, sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm, và các khoản điều chỉnh thuế phải nộp liên quan đến những năm trước.

Thuế thu nhập hoãn lại được tính theo phương pháp băng cân đối kế toán cho các chênh lệch tạm thời giữa giá trị ghi sổ cho mục đích báo cáo tài chính và giá trị sử dụng cho mục đích tính thuế của các khoản mục tài sản và nợ phải trả. Giá trị của thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận dựa trên cách thức dự kiến thu hồi hoặc thanh toán giá trị ghi sổ của các khoản mục tài sản và nợ phải trả sử dụng các mức thuế suất có hiệu lực hoặc cơ bản có hiệu lực tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại chỉ được ghi nhận trong phạm vi chắc chắn có đủ lợi nhuận tính thuế trong tương lai để tài sản thuế thu nhập này có thể sử dụng được. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại được ghi giảm trong phạm vi không còn chắc chắn là các lợi ích về thuế liên quan này sẽ sử dụng được.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(n) Doanh thu và thu nhập khác

(i) Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh khi thỏa mãn đồng thời các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, Công ty đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

(ii) Doanh thu hợp đồng xây dựng

Doanh thu hợp đồng xây dựng được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo giá trị khối lượng thực hiện đã được khách hàng xác nhận theo từng lần nghiệm thu và lập phiếu giá thanh toán. Doanh thu không được ghi nhận nếu như có những yếu tố trọng yếu không chắc chắn liên quan đến khả năng thu hồi các khoản phải thu.

(iii) Thu nhập từ tiền lãi

Thu nhập từ tiền lãi được ghi nhận theo tỷ lệ tương ứng với thời gian dựa trên số dư gốc và lãi suất áp dụng.

(o) Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận là chi phí trong năm khi chi phí này phát sinh.

(p) Lãi trên cổ phiếu

Công ty trình bày lãi cơ bản (“EPS”) cho các cổ phiếu phổ thông. Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách lấy lãi hoặc lỗ thuộc về cổ đông phổ thông của Công ty (sau khi đã trừ đi khoản phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi cho kỳ kế toán năm báo cáo) chia cho số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền lưu hành trong năm.

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 và trong năm kết thúc cùng ngày, Công ty không có cổ phiếu phổ thông tiềm năng, do vậy việc trình bày lãi trên cổ phiếu suy giảm không áp dụng.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(q) Báo cáo bộ phận

Một bộ phận là một hợp phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận chia theo vùng địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt với các bộ phận khác.

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 chia theo hoạt động kinh doanh.

Ngoài ra các hoạt động của Công ty đều diễn ra trong một môi trường kinh tế cụ thể là nước Việt Nam.

(r) Các bên liên quan

Các bên được coi là bên liên quan của Công ty nếu một bên có khả năng, trực tiếp hoặc gián tiếp, kiểm soát bên kia hoặc gây ảnh hưởng đáng kể tới bên kia trong việc ra các quyết định tài chính và hoạt động, hoặc khi Công ty và bên kia cùng chịu sự kiểm soát chung hoặc ảnh hưởng đáng kể chung. Các bên liên quan có thể là các công ty hoặc các cá nhân, bao gồm cả các thành viên gia đình thân cận của các cá nhân được coi là liên quan.

Các công ty liên quan đề cập tới công ty mẹ (Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam), công ty liên kết của Công ty và các công ty con và công ty liên kết của công ty mẹ.

4. Tiền và các khoản tương đương tiền

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tiền mặt	101.537.833	285.705.050
Tiền gửi ngân hàng	7.185.135.591	9.182.669.541
Các khoản tương đương tiền	-	1.384.853.201
	<hr/>	<hr/>
	7.286.673.424	10.853.227.792

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

5. Các khoản đầu tư tài chính

(a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – ngắn hạn	11.934.396.310	11.934.396.310	2.382.400.000	2.382.400.000
Tiền gửi có kỳ hạn				
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn – dài hạn				
Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	200.000.000	(*)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, khoản đầu tư tài chính có giá trị ghi sổ là 11.934 triệu VND (1/1/2017: 2.582 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
*(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

(b) Đầu tư góp vốn vào công ty liên kết

	31/12/2017				1/1/2017						
	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND			
Đầu tư góp vốn vào: Công ty liên kết Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	765.000	42,5	42,5	5.100.000.000	-	(*)	42,5	42,5	5.100.000.000	-	(*)

Đầu tư góp vốn vào:
Công ty liên kết
Công ty Cổ phần
Xây dựng 504 - Vinaconex

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này để thuyết minh trong báo cáo tài chính bởi vì không có giá niêm yết trên thị trường cho các công cụ tài chính này và Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các công cụ tài chính này có thể khác với giá trị ghi sổ.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***6. Phải thu ngắn hạn của khách hàng****(a) Phải thu của khách hàng chi tiết theo khách hàng có số dư lớn**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Điều chỉnh lại
Ban Điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	37.507.752.353	36.657.280.679
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	103.157.907.932	44.871.904.213
Các khách hàng khác	224.804.726.266	211.823.579.049
	<hr/> 365.470.386.551	<hr/> 293.352.763.941

(b) Phải thu của khách hàng là bên liên quan

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty mẹ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	103.157.907.932	44.871.904.213
Các bên liên quan khác		
Ban Điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	37.507.752.353	36.657.280.679
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (VINAHUD)	27.189.822.180	10.065.722.500
Công ty Cổ phần BOT Hà Nội – Bắc Giang	7.040.958.390	7.045.191.207
Công ty Cổ phần VIMECO	2.994.366.351	1.819.580.851
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	2.760.455.419	-
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng	2.637.452.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	1.878.637.700	2.970.331.180
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng Đường Láng Hòa Lạc	252.500.268	845.139.528
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	47.520.000	1.023.023.050
Công ty TNHH Quốc tế VINATA	1.767.805.378	202.624.102
	<hr/> 187.235.177.971	<hr/> 105.500.797.310

Khoản phải thu thương mại từ công ty mẹ và các bên liên quan khác không có đảm bảo, không chịu lãi và có thể thu được theo thỏa thuận.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***7. Trả trước cho người bán ngắn hạn****Trả trước cho người bán ngắn hạn là bên liên quan**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty Cổ phần VIMECO	-	51.000.000
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	69.000.000	69.000.000
	<hr/> 69.000.000	<hr/> 120.000.000

Khoản trả trước cho các bên liên quan không có đảm bảo, không chịu lãi và được Công ty ứng trước để mua hàng hóa và dịch vụ từ các công ty này.

8. Phải thu khác**(a) Các khoản phải thu ngắn hạn khác bao gồm**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Tạm ứng cho các đội xây dựng (*)	104.552.578.868	68.639.120.968
Phải thu từ tạm ứng cá nhân	1.155.398.803	1.465.443.642
Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	20.082.473	98.000.081
Phải thu khác	499.077.455	1.677.522.808
	<hr/> 106.227.137.599	<hr/> 71.880.087.499

(*) Tạm ứng cho các đội xây dựng là các khoản ứng trước 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.

(b) Các khoản phải thu dài hạn khác bao gồm

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ký cược, ký quỹ dài hạn	676.638.470	612.442.597
	<hr/> 676.638.470	<hr/> 612.442.597

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

9. Nợ xấu và nợ khó đòi

	31/12/2017				1/1/2017			
	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Số ngày quá hạn	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Nợ quá hạn								
Lê Phúc Vũ	> 3 năm	6.289.799.165	6.289.799.165	-	> 3 năm	6.289.799.165	6.289.799.165	-
Công ty Thủy điện	Từ 2 năm đến > 3 năm	8.733.682.192	8.214.099.523	519.582.669	Từ 1 năm đến > 3 năm	8.733.682.192	4.785.549.456	3.948.132.736
Bản Chất	> 3 năm	24.979.785.352	22.981.679.480	1.998.105.872	> 6 tháng	27.256.715.041	23.479.456.579	3.777.258.462
Khác	> 6 tháng							
		<u>40.003.266.709</u>	<u>37.485.578.168</u>	<u>2.517.688.541</u>		<u>42.280.196.398</u>	<u>34.554.805.200</u>	<u>7.725.391.198</u>

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn

37.485.578.168

34.554.805.200

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***10. Hàng tồn kho**

	31/12/2017		1/1/2017	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND Điều chỉnh lại	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	992.977.281	-	857.112.403	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	74.741.624.179	-	89.073.439.895	-
Thành phẩm	1.844.174.988	-	1.844.174.988	-
	77.578.776.448	-	91.774.727.286	-

Các chi phí sản xuất kinh doanh dở dang lớn như sau:

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND Điều chỉnh lại
Công trình xây dựng hệ thống cấp nước thị xã Cửa Lò	12.246.601.184	-
Công trình CT1 và CT2 – 536A Minh Khai – VINAHUD – Phần hoàn thiện	10.168.308.333	31.386.009
Công trình Trụ sở Văn phòng Sao Thái Dương	7.359.920.624	4.885.595.287
Công trình Thủy điện Bán Chát	4.275.282.192	8.740.678.956
Phần thân nhà 97 - 99 Láng Hạ	3.826.720.720	-
Tòa nhà B Lô CT-19B Khu đô thị mới Việt Hưng	3.774.532.481	4.071.028.925
Công trình Quốc lộ 1 Hà Nội – Bắc Giang (Gói 1-HĐ577)	3.184.545.666	2.782.849.634
Công trình Hệ thống Thoát nước Thu gom và Xử lý nước Hồ chứa nước sông Ray	2.151.464.183	10.255.830.833
Công trình CT1 và CT2 – 536A Minh Khai – VINAHUD – Phần thô	2.071.729.198	2.071.729.198
Công trình Quốc lộ 1 Hà Nội – Bắc Giang (Gói 8-HĐ213)	1.693.022.869	6.129.340.104
Công trình Quốc lộ 1 Hà Nội – Bắc Giang (Gói 8-HĐ213)	1.125.829.849	1.123.667.158
Công trình cải tạo Học viện Chính trị Công an Nhân dân	723.022.951	3.902.332.977
Phần ngầm công trình nhà 97-99 Láng Hạ	-	10.107.953.493
Đường Quốc lộ 3 Đông Anh – Yên Phong	-	2.681.951.429
Các công trình khác	22.140.643.929	32.289.095.892
	74.741.624.179	89.073.439.895

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
 (Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
 ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

11. Tài sản cố định hữu hình

Nguyên giá	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận chuyển VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	10.178.728.102	48.381.047.824	14.427.564.798	42.000.000	338.695.015	73.368.035.739
Tăng trong năm	-	1.941.909.091	827.450.909	-	291.000.000	3.060.360.000
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	32.978.444	-	-	-	-	32.978.444
Thanh lý	-	-	(335.014.000)	-	-	(335.014.000)
Số dư cuối năm	10.211.706.546	50.322.956.915	14.920.001.707	42.000.000	629.695.015	76.126.360.183
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.643.112.341	36.214.897.977	13.457.373.616	12.600.000	338.695.015	51.666.678.949
Khấu hao trong năm	440.726.260	2.826.267.435	514.413.545	8.400.000	39.645.833	3.829.453.073
Thanh lý	-	-	(335.014.000)	-	-	(335.014.000)
Số dư cuối năm	2.083.838.601	39.041.165.412	13.636.773.161	21.000.000	378.340.848	55.161.118.022
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	8.535.615.761	12.166.149.847	970.191.182	29.400.000	-	21.701.356.790
Số dư cuối năm	8.127.867.945	11.281.791.503	1.283.228.546	21.000.000	251.354.167	20.965.242.161

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 có các tài sản có nguyên giá 40.297 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2017: 37.714 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 17.624 triệu VND (1/1/2017: 17.310 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để bảo đảm cho các khoản vay của Công ty.



Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***12. Tài sản cố định vô hình**

	Quyền sử dụng đất VND
Nguyên giá	
Số dư đầu năm và số dư cuối năm	6.718.603.684
Giá trị hao mòn lũy kế	
Số dư đầu năm	255.599.053
Khấu hao trong năm	146.056.602
Số dư cuối năm	401.655.655
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	6.463.004.631
Số dư cuối năm	6.316.948.029

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 các tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 6.317 triệu VND (1/1/2017: 6.463 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***13. Bất động sản đầu tư**

	Quyền sử dụng đất VND	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Tổng cộng VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	6.643.040.051	21.576.482.506	28.219.522.557
Chuyển từ xây dựng cơ bản dở dang	-	3.900.870.479	3.900.870.479
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	252.724.350	2.500.638.434	2.753.362.784
Khấu hao trong năm	144.413.914	1.047.165.066	1.191.578.980
Số dư cuối năm	397.138.264	3.547.803.500	3.944.941.764
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	6.390.315.701	19.075.844.072	25.466.159.773
Số dư cuối năm	6.245.901.787	21.929.549.485	28.175.451.272

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 Công ty có bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là 24.488 triệu VND (1/1/2017: 25.466 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty bao gồm Văn phòng Tầng 4 Tòa nhà H10 Thanh Xuân Nam, 5 tầng khu Văn phòng và khu Thương mại Tòa nhà 57 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội và quyền sử dụng đất của 5 tầng khu Văn phòng và khu Thương mại tòa nhà này.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư cho thuê không được xác định bởi vì không có một giao dịch gần đây trên thị trường cho bất động sản tương tự và nằm cùng địa điểm với bất động sản đầu tư của Công ty.

14. Xây dựng cơ bản dở dang

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	3.868.262.941	3.868.262.941
Tăng trong năm	65.585.982	-
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	(32.978.444)	-
Chuyển sang bất động sản đầu tư	(3.900.870.479)	-
Số dư cuối năm	-	3.868.262.941

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***15. Chi phí trả trước dài hạn**

	Chi phí thuê văn phòng trả trước VND	Công cụ và dụng cụ VND	Chi phí trả trước dài hạn khác VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm	9.036.556.186	1.425.842.482	2.090.481.197	12.552.879.865
Tăng trong năm	-	-	1.868.246.472	1.868.246.472
Phân bổ trong năm	-	(1.140.673.986)	(1.565.623.921)	(2.706.297.907)
Thanh lý trong năm	(9.036.556.186)	-	-	(9.036.556.186)
Số dư cuối năm	-	285.168.496	2.393.103.748	2.678.272.244

16. Phải trả người bán ngắn hạn**(a) Phải trả người bán chi tiết theo nhà cung cấp có số dư lớn**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Căn	27.080.775.403	15.895.182.477
Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Ngọc Minh - UDIC	15.105.221.456	-
Công ty TNHH Trường Hải	11.243.742.100	11.270.495.500
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ánh Hiền	680.978.000	2.180.978.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	-	3.010.420.140
Các nhà cung cấp khác	106.540.692.513	55.864.117.764
	160.651.409.472	88.221.193.881

Ban Tổng Giám đốc đánh giá rằng Công ty có khả năng thanh toán tất cả các khoản phải trả người bán. Tại ngày báo cáo, Công ty không có các khoản phải trả quá hạn.

(b) Phải trả người bán là các bên liên quan

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	-	3.010.420.140
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần VIMECO	3.478.752.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	-	402.229.250
	3.478.752.000	3.412.649.390

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

Khoản phải trả thương mại đối với công ty liên kết và công ty liên quan khác không được đảm bảo, không chịu lãi và phải trả theo thỏa thuận.

17. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**Người mua trả tiền trước ngắn hạn là bên liên quan**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Công ty mẹ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.320.068.670	2.452.682.458

Khoản người mua trả tiền trước đối với công ty mẹ không được đảm bảo, không chịu lãi được trả trước cho Công ty để Công ty cung cấp hàng hóa cho các công ty này.

18. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	1/1/2017 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2017 VND
	Điều chỉnh lại			
Thuế giá trị gia tăng	11.938.504.488	12.228.777.070	(20.390.029.798)	3.777.251.760
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.973.933.156	1.890.001.689	(3.910.947.722)	952.987.123
Thuế thu nhập cá nhân	36.024.610	615.569.076	(460.659.484)	190.934.202
Thuế khác	40.392.000	2.046.743.264	(1.402.414.411)	684.720.853
	14.988.854.254	16.781.091.099	(26.164.051.415)	5.605.893.938

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***19. Chi phí phải trả ngắn hạn**

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Công trình Biệt thự BT5 – KĐT Bắc An Khánh	21.931.070.675	-
Công trình Chung cư 57 Vũ Trọng Phụng	6.577.770.651	6.606.200.705
Công trình Chung cư hỗn hợp và nhà ở thương mại Hợp Phú Land – Bắc Ninh	4.407.238.481	-
Gói thầu CP-1A: Hạ tầng khu Công nghệ cao Hòa Lạc	4.351.372.298	3.101.840.270
Gói thầu số 9 – Đường tuyến 10* và D kéo dài – Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	3.777.010.589	3.566.277.692
Trụ sở làm việc Công an Tỉnh Hòa Bình	3.301.134.733	3.426.940.009
Công trình Đường Láng - Hòa Lạc	3.043.020.102	3.043.020.102
Khu dân cư Đô thị dọc biên giới sông Ka Long	587.598.554	587.598.554
Công trình Đường Quốc lộ 1 Hà Nội – Bắc Giang (Gói XL03)	198.404.973	4.017.776.608
Lãi vay trích trước	441.102.737	875.130.290
Gói 42: Xây dựng các hạng mục hợp phần 2 – Trạm bơm Cổ Ngựa	-	3.855.587.958
Đập Thủy lợi IAMOR	-	1.994.889.660
Chi phí lãi tiền tạm ứng trích trước	-	162.110.900
Công trình khác	25.944.569.277	26.660.970.299
	<hr/>	<hr/>
	74.560.293.070	57.898.343.047

20. Doanh thu chưa thực hiện**(a) Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn**

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Doanh thu nhận trước	933.513.972	926.218.320
	<hr/>	<hr/>

(b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2017	1/1/2017
	VND	VND
Doanh thu nhận trước	10.764.011.732	11.368.005.506
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***21. Phải trả ngắn hạn khác**

	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Kinh phí công đoàn	102.831.356	98.818.190
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	437.019.326	374.453.476
Phải trả các tổ đội thi công (i)	44.092.728.972	77.999.010.870
Kinh phí bảo trì (ii)	6.179.941.845	6.208.741.845
Cổ tức phải trả	276.548.795	6.008.834.095
Nhận tạm ứng của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Công ty mẹ (Nhà thầu chính) cho công trình Bắc An Khánh (iii)	10.069.000.000	10.069.000.000
Nhận đặt cọc của Công ty TNHH Vận tải Thương mại Nam Thắng	-	5.000.000.000
Các khoản phải trả khác	1.452.666.369	1.564.042.266
	62.610.736.663	107.322.900.742

- (i) 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 kinh phí bảo trì công trình Tổ hợp Dịch vụ Thương mại – Văn phòng và Nhà ở tại số 57 Vũ Trọng Phụng, Quận Thanh Xuân, Hà Nội.
- (iii) 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 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. Tại ngày lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 dự kiến sẽ hoàn trả và/hoặc bù trừ công nợ cho khoản nhận tạm ứng này trong vòng 12 tháng tới.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

22. Vay	1/1/2017		Biến động trong năm		31/12/2017	
	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị ghi sổ VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn	112.700.857.821	112.700.857.821	314.739.731.726	(261.627.615.730)	165.812.973.817	165.812.973.817
Vay dài hạn đến hạn trả (b)	1.133.051.624	1.133.051.624	1.657.351.624	(1.355.751.624)	1.434.651.624	1.434.651.624
	113.833.909.445	113.833.909.445	316.397.083.350	(262.983.367.354)	167.247.625.441	167.247.625.441

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay ngắn hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng TMCP Quân đội	VND	7,5% - 8%	45.546.456.131	34.025.462.729
- Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (i)	VND	7% - 8%	86.614.787.395	17.198.045.962
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long (i)	VND	8% - 8,5%	-	20.137.708.467
Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội (i)	VND	8% - 8,5%	31.450.365.291	30.826.640.663
Ngân hàng TMCP Công thương	VND	7%	-	2.100.000.000
Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long (i)	VND	7%	2.201.365.000	8.413.000.000
Bà Cao Thị Hương (ii)				
Các cá nhân khác (iii)				
			165.812.973.817	112.700.857.821

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

- (i) Khoản vay từ ngân hàng được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 8.266 triệu VND (1/1/2017: 11.845 triệu VND) (Thuyết minh 11), tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 6.317 triệu VND (1/1/2017: 6.463 triệu VND) (Thuyết minh 12), bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 24.488 triệu VND (1/1/2017: 25.466 triệu VND) (Thuyết minh 13), hợp đồng tiền gửi có giá trị ghi sổ là 11.934 triệu VND (1/1/2017: 2.582 triệu VND) (Thuyết minh 5).
- (ii) Khoản vay từ bà Cao Thị Hương, cá nhân liên quan của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12, không có tài sản đảm bảo.
- (iii) Khoản vay từ các cá nhân khác không có tài sản đảm bảo.

(b) Vay dài hạn

Điều khoản và điều kiện của các khoản vay dài hạn hiện còn số dư như sau:

	Loại tiền	Lãi suất năm	Năm đáo hạn	31/12/2017 VND	1/1/2017 VND
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	VND	9,2%	2020	2.549.366.160	3.682.417.784
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long	VND	11% - 11,5%	2021 - 2022	1.285.300.000	-
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(1.434.651.624)	(1.133.051.624)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				2.400.014.536	2.549.366.160

Các khoản vay ngân hàng được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 9.358 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2017 (1/1/2017: 5.465 triệu VND) (Thuyết minh 11).

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***23. Dự phòng phải trả**

	Dự phòng bảo hành VND
Số dư đầu năm	14.562.737.738
Dự phòng sử dụng trong năm	(16.727.273)
Dự phòng hoàn nhập trong năm	(8.669.325.283)
	<hr/>
	5.876.685.182
Dự phòng sẽ đến hạn trong vòng 12 tháng	(4.648.448.076)
	<hr/>
Dự phòng phải trả sẽ được đến hạn sau 12 tháng	1.228.237.106
	<hr/>

24. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

Quỹ này được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo sự phê duyệt của các cổ đông tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông. Quỹ được sử dụng để chi trả các khoản khen thưởng và phúc lợi cho các nhân viên của Công ty theo chính sách khen thưởng và phúc lợi của Công ty. Biến động của quỹ khen thưởng, phúc lợi trong năm như sau:

	2017 VND	2016 VND
Số dư đầu năm	1.583.469.180	200.742.213
Trích lập trong năm	1.541.290.708	1.641.440.497
Tặng khác	42.000.000	110.000.000
Sử dụng trong năm	(1.116.535.000)	(368.713.530)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	2.050.224.888	1.583.469.180
	<hr/>	<hr/>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN
(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

25. Thay đổi vốn chủ sở hữu

Số dư tại ngày 1/1/2016	Vốn cổ phần VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	12.358.802.485	93.961.762.888
<i>Lợi nhuận thuần trong năm – như đã báo cáo trước đây Điều chỉnh theo báo cáo của Kiểm toán Nhà nước (Thuyết minh 40)</i>	-	-	-	7.822.291.551	7.822.291.551
<i>Lợi nhuận thuần trong năm – đã điều chỉnh lại Phân phối vào quỹ khen thưởng, phúc lợi Cổ tức (Thuyết minh 27)</i>	-	-	-	1.229.259.298	1.229.259.298
	-	-	-	9.051.550.849	9.051.550.849
	-	-	-	(1.641.440.497)	(1.641.440.497)
	-	-	-	(12.799.600.000)	(12.799.600.000)
Số dư tại ngày 1/1/2017 – đã điều chỉnh lại	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	6.969.312.837	88.572.273.240
<i>Lợi nhuận thuần trong năm Phân phối vào quỹ khen thưởng, phúc lợi Cổ tức (Thuyết minh 27)</i>	-	-	-	7.509.090.446	7.509.090.446
	-	-	-	(1.541.290.708)	(1.541.290.708)
	-	-	-	(1.163.600.000)	(1.163.600.000)
Số dư tại ngày 31/12/2017	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	11.773.512.575	93.376.472.978

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

26. Vốn cổ phần

Vốn cổ phần được duyệt và đã phát hành của Công ty là:

	31/12/2017		1/1/2017	
	Số cổ phiếu	VND	Số cổ phiếu	VND
Vốn cổ phần được duyệt	5.818.000	58.180.000.000	5.818.000	58.180.000.000
Vốn cổ phần đã phát hành				
Cổ phiếu phổ thông	5.818.000	58.180.000.000	5.818.000	58.180.000.000
Số cổ phiếu đang lưu hành				
Cổ phiếu phổ thông	5.818.000	58.180.000.000	5.818.000	58.180.000.000

Cổ phiếu phổ thông có mệnh giá là 10.000 VND. Mỗi cổ phiếu phổ thông tương ứng với một phiếu biểu quyết tại các cuộc họp cổ đông của Công ty. Các cổ đông được nhận cổ tức mà Công ty công bố vào từng thời điểm. Tất cả cổ phiếu phổ thông đều có thứ tự ưu tiên như nhau đối với tài sản còn lại của Công ty.

27. Cổ tức

Tại cuộc họp ngày 22 tháng 3 năm 2017, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức trị giá 6.982 triệu VND, trong đó 5.818 triệu VND đã được Hội đồng Quản trị Công ty thực hiện tạm ứng cho cổ đông của Công ty theo Nghị quyết số 35/2016/NQ-HĐQT ngày 12 tháng 12 năm 2016 (năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016: 12.800 triệu VND).

28. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

Quỹ đầu tư phát triển

Quỹ đầu tư phát triển được trích lập từ lợi nhuận chưa phân phối theo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông. Quỹ này được thành lập nhằm mục đích mở rộng kinh doanh trong tương lai.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***29. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**

Tổng doanh thu thể hiện tổng giá trị hàng bán và dịch vụ đã cung cấp, không bao gồm thuế giá trị gia tăng.

Doanh thu thuần bao gồm:

	2017 VND	2016 VND Điều chỉnh lại
Tổng doanh thu		
▪ Kinh doanh bất động sản	14.876.643.247	8.556.906.305
▪ Hợp đồng xây dựng	583.771.426.123	446.901.269.732
▪ Doanh thu khác	35.382.254.059	54.283.720.306
	<hr/> 634.030.323.429	<hr/> 509.741.896.343

30. Giá vốn hàng bán

	2017 VND	2016 VND Điều chỉnh lại
Tổng giá vốn hàng bán:		
▪ Kinh doanh bất động sản	13.268.817.839	5.475.939.538
▪ Hợp đồng xây dựng	551.970.314.282	418.755.541.227
▪ Giá vốn khác	33.682.826.542	48.331.648.030
	<hr/> 598.921.958.663	<hr/> 472.563.128.795

31. Doanh thu hoạt động tài chính

	2017 VND	2016 VND
Lãi tiền gửi	759.400.206	279.455.297
Lãi ứng vốn cho các đội thi công	324.062.228	2.648.077.012
Cổ tức được chia	688.500.000	663.000.000
	<hr/> 1.771.962.434	<hr/> 3.590.532.309

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***32. Chi phí tài chính**

	2017 VND	2016 VND
Chi phí lãi vay ngân hàng, các cá nhân	11.027.918.689	8.107.044.280
Chi phí lãi tiền nhận tạm ứng	637.955.059	162.110.900
	<hr/>	<hr/>
	11.665.873.748	8.269.155.180

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2017 VND	2016 VND Điều chỉnh lại
Chi phí nhân viên	14.557.121.018	8.960.798.330
Chi phí khấu hao tài sản cố định	545.084.889	715.500.071
Chi phí dự phòng	2.930.772.968	3.494.849.850
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.979.692.398	1.817.421.589
Chi phí bằng tiền khác	2.829.963.730	2.544.503.414
	<hr/>	<hr/>
	23.842.635.003	17.533.073.254

34. Thu nhập khác

	2017 VND	2016 VND
Lãi do thanh lý tài sản cố định	47.536.364	354.545.455
Hoàn nhập dự phòng bảo hành chung cư	8.669.325.283	-
Các khoản khác	544.349.433	70.454.545
	<hr/>	<hr/>
	9.261.211.080	425.000.000

35. Chi phí khác

	2017 VND	2016 VND
Các khoản bị phạt thuế	1.186.878.303	2.854.586.193
Các khoản khác	-	631.287.883
	<hr/>	<hr/>
	1.186.878.303	3.485.874.076

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***36. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

	2017 VND	2016 VND Điều chỉnh lại
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	422.423.596.892	329.809.404.559
Chi phí nhân viên	145.628.202.498	86.991.324.926
Chi phí khấu hao	5.167.088.655	5.027.449.684
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	32.283.116.937	62.732.894.517

37. Thuế thu nhập**(a) Ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh**

	2017 VND	2016 VND Điều chỉnh lại
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	1.890.001.689	2.854.646.498

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Năm kết thúc ngày 31/12/2017		
	Hoạt động sản xuất kinh doanh không bao gồm chuyển nhượng bất động sản VND	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.078.482.154	320.609.981	9.399.092.135
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.815.696.431	64.121.996	1.879.818.427
Chi phí không được khấu trừ thuế	246.787.479	-	246.787.479
Thu nhập không bị tính thuế	(137.700.000)	-	(137.700.000)
Biến động khác	(98.904.217)	-	(98.904.217)
	1.825.879.693	64.121.996	1.890.001.689

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***Năm kết thúc ngày 31/12/2016**

	Hoạt động sản xuất kinh doanh không bao gồm chuyển nhượng bất động sản VND Điều chỉnh lại	Hoạt động chuyển nhượng bất động sản VND	Tổng cộng VND Điều chỉnh lại
Lợi nhuận kế toán trước thuế	11.055.189.987	851.007.360	11.906.197.347
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	2.211.037.998	170.201.472	2.381.239.470
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.871.269.236	-	1.871.269.236
Thu nhập không bị tính thuế	(132.600.000)	-	(132.600.000)
Lỗ tính thuế đã sử dụng	(1.265.262.208)	-	(1.265.262.208)
	2.684.445.026	170.201.472	2.854.646.498

(c) Thuế suất áp dụng

Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% trên lợi nhuận tính thuế từ năm 2016.

38. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 được dựa trên số lợi nhuận thuộc về cổ đông phổ thông sau khi trừ đi số phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi cho kỳ kế toán năm và số lượng cổ phiếu phổ thông bình quân gia quyền, chi tiết như sau:

	2017	2016 Điều chỉnh lại
Lợi nhuận thuần trong năm (VND)	7.509.090.446	9.051.550.849
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi (*) (VND)	-	-
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (VND)	7.509.090.446	9.051.550.849
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm (cổ phiếu)	5.818.000	5.818.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	1.291	1.556

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2017, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 có thể được phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi do chưa chắc chắn về kết quả hoạt động kinh doanh của cả năm 2017. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông và lãi cơ bản trên cổ phiếu sẽ giảm đi.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***39. Các giao dịch chủ yếu với các bên liên quan**

Ngoài các số dư với bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh khác của báo cáo tài chính, trong năm Công ty có các giao dịch chủ yếu sau với các bên liên quan:

	Giá trị giao dịch	
	2017 VND	2016 VND
Công ty mẹ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	291.349.518.888	150.696.606.088
Chia cổ tức	612.000.000	6.732.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	1.593.492.729	307.799.757
Chi phí lãi tiền nhận tạm ứng	637.955.059	162.110.900
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 504 – Vinaconex		
Mua hàng hóa và dịch vụ	-	9.284.503.636
Nhận cổ tức	688.500.000	663.000.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần VIMECO		
Cung cấp dịch vụ	2.633.376.091	6.355.599.363
Mua hàng hóa và dịch vụ	3.811.139.091	5.934.278.500
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch		
Mua hàng hóa và dịch vụ	283.305.149	232.895.127
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9		
Mua hàng hóa và dịch vụ	79.549.752	670.830.388
Cung cấp dịch vụ	13.316.506.087	-
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Láng Hòa Lạc		
Cung cấp dịch vụ	1.919.503.400	9.870.278.971
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang		
Cung cấp dịch vụ	-	37.727.670.001
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2		
Cung cấp dịch vụ	2.237.216.717	1.919.225.617
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11		
Cung cấp dịch vụ	1.163.361.927	1.587.620.955
Công ty TNHH Quốc tế VINATA		
Cung cấp dịch vụ	4.952.802.996	2.323.933.639

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)*

	Giá trị giao dịch	
	2017 VND	2016 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (VINAHUD)		
Cung cấp dịch vụ	87.183.428.949	14.636.989.091
Bà Cao Thị Hương		
Nhận nợ vay	-	2.100.000.000
Trả nợ vay	2.100.000.000	-
Chi phí lãi vay	41.137.640	43.711.111
Công ty TNHH MTV Vinaconex Xây dựng		
Cung cấp dịch vụ	2.397.683.636	-
Ban Điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh		
Cung cấp dịch vụ	855.836.576	-
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	2.498.165.700	2.035.430.000

40. Số liệu so sánh

Thông báo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước trong năm 2017 thể hiện kết quả kiểm toán báo cáo tài chính năm 2016 của Công ty, trong đó nêu một số khác biệt so với số liệu trên báo cáo tài chính đã được kiểm toán bởi kiểm toán độc lập của Công ty. Công ty đã thực hiện điều chỉnh lại một số khoản mục trên báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 theo thông báo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước. Đồng thời, Công ty cũng trình bày lại báo cáo lưu chuyển tiền tệ. Bảng so sánh số liệu đã trình bày trong năm trước, trước và sau khi được điều chỉnh lại, như sau:

(a) Bảng cân đối kế toán

	1/1/2017 VND (điều chỉnh lại)	1/1/2017 VND (theo báo cáo trước đây)
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	293.352.763.941	293.323.780.941
Hàng tồn kho	91.774.727.286	90.224.109.345
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14.988.854.254	14.638.512.611
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	6.969.312.837	5.740.053.539

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2017 (tiếp theo)

Mẫu B 09 – DN

(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC
ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)

(b) Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

	2016 VND (điều chỉnh lại)	2016 VND (theo báo cáo trước đây)
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	509.741.896.343	509.715.548.161
Giá vốn hàng bán	472.563.128.795	474.113.746.736
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	17.533.073.254	17.492.681.254
Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.854.646.498	2.547.331.673
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.556	1.344

(c) Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

	2016 VND (điều chỉnh lại)	2016 VND (theo báo cáo trước đây)
Lợi nhuận kế toán trước thuế	11.906.197.347	10.369.623.224
Biến động các khoản phải thu	(17.850.907.334)	(17.821.924.334)
Biến động hàng tồn kho	357.462.263	1.908.080.204
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	(24.571.173.585)	(24.614.200.403)

Trừ các trường hợp được thuyết minh nêu trên, số liệu so sánh tại ngày 1 tháng 1 năm 2017 được mang sang từ số liệu trình bày trong báo cáo tài chính của Công ty tại ngày và cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016.

Người lập:



Vũ Nam Hà
Người lập

01-03-2018



Lê Ngọc Anh
Kế toán trưởng

Người duyệt:



Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc