
BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SỐ 12

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022	13 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 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 31/03/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101446753 lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2003 và đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 09 tháng 9 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
- Điện thoại : 024.22143724
- Fax : 024.37875053

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Hà Nam	Núi Ông Cù, Thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Phía Nam	Thành phố Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo đăng ký là:

- Quản lý bất động sản, kinh doanh bất động sản, kinh doanh và phát triển nhà;
- Xây dựng các công trình hệ thống xử lý nước thải, các công trình thông tin, viễn thông, các công trình cấp thoát nước;
- 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;

Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban điều hành, quản lý

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2020
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2020
Ông Nguyễn Tiến Quân	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 06 năm 2020
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2022

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/miễn nhiệm
Bà Phạm Thị Minh Lý	Trưởng ban	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang	Trưởng ban	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2022
Ông Ngô Anh Tú	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 24 tháng 6 năm 2020
Ông Chu Quang Minh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 24 tháng 3 năm 2022

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Phùng Hòa	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Tiến Quân	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2022
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2019
Lê Ngọc Anh	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2019

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Phùng Hòa - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 16 tháng 05 năm 2021).

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc phải:

- Chọn lựa các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các xét đoán và các ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán áp dụng cho Công ty có được tuân thủ hay không và tất cả các sai lệch trọng yếu đã được trình bày và giải thích trong Báo cáo tài chính;
- 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 liên tục;
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo các số kế toán thích hợp được lưu giữ đầy đủ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty với mức độ chính xác hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào và các số sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm quản lý các tài sản của Công ty và do đó đã thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,


TỔNG GIÁM ĐỐC
Lê Phùng Hòa

Ngày 06 tháng 3 năm 2023

Số: 2.0115/23/TC-AC

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 (sau đây gọi tắt là "Công ty"), được lập ngày 06 tháng 3 năm 2023, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo 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 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 Cổ phần Xây dựng số 12 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, 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 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 khác

Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được công ty kiểm toán khác kiểm toán và đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần về Báo cáo tài chính đó tại ngày 25 tháng 02 năm 2022.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C
Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khởi – Thành viên Ban Giám đốc
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 2897-2020-008-1
Người được ủy quyền

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên
Giấy CNDKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1

Hà Nội, ngày 06 tháng 3 năm 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		377.769.457.239	512.489.961.775
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	37.825.032.624	52.508.565.336
1. Tiền	111		22.825.032.624	11.930.832.834
2. Các khoản tương đương tiền	112		15.000.000.000	40.577.732.502
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		19.215.000.000	1.672.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	19.215.000.000	1.672.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		306.974.276.926	392.338.750.685
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	187.002.027.284	207.540.466.347
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	42.191.910.033	67.123.427.419
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.5	119.769.766.226	159.664.283.536
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(41.989.426.617)	(41.989.426.617)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		13.466.177.022	63.507.375.658
1. Hàng tồn kho	141	V.7	13.466.177.022	63.507.375.658
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		288.970.667	2.463.270.096
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	7.500.000
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		162.231.218	2.364.810.541
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	126.739.449	90.959.555
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN		Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN		200		55.995.354.328	49.902.834.181
I. Các khoản phải thu dài hạn		210		853.430.111	10.405.439.278
1. Phải thu dài hạn của khách hàng		211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn		212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc		213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn		214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn		215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác		216	V.5b	853.430.111	10.405.439.278
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi		219		-	-
II. Tài sản cố định		220		13.276.901.545	15.666.099.627
1. Tài sản cố định hữu hình		221	V.9	7.690.236.526	9.933.378.006
<i>Nguyên giá</i>		222		61.027.112.998	69.378.522.494
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		223		(53.336.876.472)	(59.445.144.488)
2. Tài sản cố định thuê tài chính		224		-	-
<i>Nguyên giá</i>		225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình		227	V.10	5.586.665.019	5.732.721.621
<i>Nguyên giá</i>		228		6.718.603.684	6.718.603.684
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		229		(1.131.938.665)	(985.882.063)
III. Bất động sản đầu tư		230	V.11	14.435.633.824	15.082.471.601
<i>Nguyên giá</i>		231		19.203.636.607	19.203.636.607
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>		232		(4.768.002.783)	(4.121.165.006)
IV. Tài sản dở dang dài hạn		240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn		250		23.225.500.000	5.100.000.000
1. Đầu tư vào công ty con		251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		252	V.2b	23.225.500.000	5.100.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác		260		4.203.888.848	3.648.823.675
1. Chi phí trả trước dài hạn		261	V.8	4.203.888.848	3.648.823.675
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại		262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn		263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác		268		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN		270		433.764.811.567	562.392.795.956

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		345.007.739.621	474.000.771.129
I. Nợ ngắn hạn	310		319.045.297.749	447.104.815.285
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	121.934.422.454	152.383.797.988
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	89.133.019.944	175.658.127.616
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	4.709.989.234	6.231.787.744
4. Phải trả người lao động	314		-	2.991.344.505
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	25.531.194.812	18.411.631.074
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16	933.513.972	933.513.972
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	59.001.540.441	70.498.174.760
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	15.769.175.403	16.155.826.642
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	2.032.441.489	3.840.610.984
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		25.962.441.872	26.895.955.844
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16	25.962.441.872	26.895.955.844
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		88.757.071.946	88.392.024.827
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	88.757.071.946	88.392.024.827
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
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.450.293.250	5.450.293.250
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.972.667.153	17.972.667.153
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		7.154.111.543	6.789.064.424
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		971.064.424	6.789.064.424
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		6.183.047.119	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		433.764.811.567	562.392.795.956

Người lập biểu



Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng



Lê Ngọc Anh

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2022



Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	337.355.469.452	468.237.135.888
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		337.355.469.452	468.237.135.888
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	320.405.804.015	441.688.328.328
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		16.949.665.437	26.548.807.560
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.320.816.190	1.437.843.428
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	884.281.039	4.046.617.934
Trong đó: chi phí lãi vay	23		868.700.275	4.046.617.934
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	12.039.804.965	15.935.320.820
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		5.346.395.623	8.004.712.234
11. Thu nhập khác	31	VI.6	2.634.011.142	145.909.091
12. Chi phí khác	32	VI.7	346.864.267	633.895.193
13. Lợi nhuận khác	40		2.287.146.875	(487.986.102)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.633.542.498	7.516.726.132
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	1.450.495.379	1.374.819.965
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>6.183.047.119</u>	<u>6.141.906.167</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	<u>1.063</u>	<u>1.056</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	<u>1.063</u>	<u>1.056</u>

Người lập biểu



Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng



Lê Ngọc Anh

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Đơn vị tính: VND	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		7.633.542.498	7.516.726.132
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	V.9,10,11	2.884.009.964	3.517.918.672
- Các khoản dự phòng	03		-	1.089.888.724
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(3.946.773.783)	(2.628.134.727)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	868.700.275	4.046.617.934
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		7.439.478.954	13.543.016.735
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		87.483.282.355	63.722.196.907
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		50.041.198.636	56.438.260.099
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(132.890.862.416)	(64.885.788.546)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(547.565.173)	(618.783.673)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(859.193.547)	(4.542.990.977)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(1.185.350.465)	(1.685.678.920)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.808.169.495)	(979.537.450)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		7.672.818.849	60.990.694.175
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(161.000.000)	(1.276.409.764)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		2.947.037.037	10.193.181.818
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(25.674.000.000)	(1.672.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		8.131.000.000	6.307.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	V.2b	(8.525.500.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		1.312.762.641	1.839.926.761
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(21.969.700.322)	15.391.698.815

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32	-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33 V.18	31.949.490.315	70.350.833.204
4. Tiền trả nợ gốc vay	34 V.18	(32.336.141.554)	(126.293.007.401)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35	-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	-	(6.981.600.000)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>	<i>(386.651.239)</i>	<i>(62.923.774.197)</i>
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(14.683.532.712)	13.458.618.793
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60 V.1	52.508.565.336	39.049.946.543
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70 V.1	37.825.032.624	52.508.565.336

Người lập biểu

Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Anh

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2022

Tổng Giám đốc



Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (sau đây gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần.

2. Lĩnh vực kinh doanh

Lĩnh vực kinh doanh của Công ty là kinh doanh thương mại, dịch vụ và xây lắp.

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Quản lý bất động sản, kinh doanh bất động sản, kinh doanh và phát triển nhà;
- Xây dựng các công trình hệ thống xử lý nước thải, các công trình thông tin, viễn thông, các công trình cấp thoát nước;
- 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;

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	Số 100 đường Nguyễn Hiền, Phường Trần Đăng Ninh, Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định	Xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng	42,5%	42,5%	42,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Căn 13,14 – Lô A4, Khu đô thị Monbay, tổ 15, Khu 2B, phố Hải Long, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	20%	20%	20%

Các Đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Hà Nam	Núi Ông Cù, Thị trấn Kiện Khê, Thanh Liêm, Hà Nam, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Phía Nam	Thành phố Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận, Việt Nam

6. Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính

Các số liệu tương ứng của năm trước so sánh được với số liệu của năm nay.

7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty có 130 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 165 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

II. NĂM TÀI CHÍNH, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do phần lớn các nghiệp vụ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

2. Tuyên bố về việc tuân thủ chuẩn mực kế toán và chế độ kế toán

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được lập trên cơ sở kế toán dồn tích (trừ các thông tin liên quan đến các luồng tiền).

2. Các giao dịch bằng ngoại tệ

Các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ được chuyển đổi theo tỷ giá tại ngày phát sinh giao dịch. Số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được quy đổi theo tỷ giá tại ngày này.

Chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm từ các giao dịch bằng ngoại tệ được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính. Chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính sau khi bù trừ chênh lệch tăng và chênh lệch giảm được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính hoặc chi phí tài chính.

Tỷ giá sử dụng để quy đổi các giao dịch phát sinh bằng ngoại tệ là tỷ giá giao dịch thực tế tại thời điểm phát sinh giao dịch. Tỷ giá giao dịch thực tế đối với các giao dịch bằng ngoại tệ được xác định như sau:

- Đối với nợ phải thu: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty chỉ định khách hàng thanh toán tại thời điểm giao dịch phát sinh.
- Đối với nợ phải trả: tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty dự kiến giao dịch tại thời điểm giao dịch phát sinh.

Tỷ giá sử dụng để đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại ngày kết thúc năm tài chính được xác định theo nguyên tắc sau:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- Đối với các khoản ngoại tệ gửi ngân hàng: tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ.

3. 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 thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

4. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm: các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

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.

Khi có các bằng chứng chắc chắn cho thấy một phần hoặc toàn bộ khoản đầu tư có thể không thu hồi được và số tổn thất được xác định một cách đáng tin cậy thì tổn thất được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ và giảm trừ trực tiếp giá trị đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. 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 doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá phí khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết được trích lập khi công ty liên kết bị lỗ với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các bên tại công ty liên kết và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp của Công ty tại công ty liên kết. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Các khoản phải thu

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu là phải thu khách hàng và phải thu khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

6. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận theo giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.
- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản.

Giá xuất kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm số dư dự phòng giảm giá hàng tồn kho cần phải trích lập tại ngày kết thúc năm tài chính được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

7. Chi phí 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. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí khai thác đá vôi, chi phí sửa chữa. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 36 tháng.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Chi phí sửa chữa tài sản cố định phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 36 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 25
Máy móc và thiết bị	05 - 10
Phương tiện vận tải, thuyền dẫn	06 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05
Tài sản cố định khác	05 - 07

9. Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ trừ khi các chi phí này gắn liền với một tài sản cố định vô hình cụ thể và làm tăng lợi ích kinh tế từ các tài sản này.

Khi tài sản cố định vô hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh do thanh lý được ghi nhận vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ bao gồm:

Quyền sử dụng đất

Quyền sử dụng đất là toàn bộ các chi phí thực tế Công ty đã chi ra có liên quan trực tiếp tới đất sử dụng, bao gồm: tiền chi ra để có quyền sử dụng đất, chi phí cho đền bù, giải phóng mặt bằng, san lấp mặt bằng, lệ phí trước bạ... Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46 năm.

10. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Khi bắt động sản đầu tư được bán, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ nào phát sinh được hạch toán vào thu nhập hay chi phí trong năm.

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu chấm dứt sử dụng tài sản đó và bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động hoặc khi kết thúc giai đoạn xây dựng. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hay hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản này hoặc bắt đầu triển khai cho mục đích bán. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá hay giá trị còn lại của bất động sản tại ngày chuyển đổi.

Bất động sản đầu tư sử dụng để cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Quyền sử dụng đất	46
Nhà	25

11. Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc năm tài chính.

12. Vốn chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

13. Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

14. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán hàng hóa

Doanh thu bán hàng hóa được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp.
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào thời điểm báo cáo.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

15. Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng là một hợp đồng được thỏa thuận để xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: 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 và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

16. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay. Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

17. Các khoản chi phí

Chi phí là những khoản làm giảm lợi ích kinh tế được ghi nhận tại thời điểm giao dịch phát sinh hoặc khi có khả năng tương đối chắc chắn sẽ phát sinh trong tương lai không phân biệt đã chi tiền hay chưa.

Các khoản chi phí và khoản doanh thu do nó tạo ra phải được ghi nhận đồng thời theo nguyên tắc phù hợp. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất và quy định của các chuẩn mực kế toán để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

18. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp chỉ bao gồm thuế thu nhập hiện hành, là khoản thuế được tính dựa trên thu nhập tính thuế. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ cũng như điều chỉnh các khoản thu nhập không phải chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

19. Bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác.

Bộ phận theo khu vực địa lý là một phần có thể xác định riêng biệt tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể và có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	494.137.997	510.780.477
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	22.330.894.627	11.420.052.357
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	15.000.000.000	40.577.732.502
Cộng	37.825.032.624	52.508.565.336

2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng với lãi suất từ 3,7%/năm đến 7,1%/năm. Trong đó, các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng với giá trị 1.215.000.000 VND đã được dùng làm tài sản thế chấp cho các khoản vay ngắn hạn từ ngân hàng (xem chi tiết tại thuyết minh số V.18).

2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Đầu tư vào công ty liên kết				
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex ⁽¹⁾	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ⁽²⁾	18.125.500.000	-	-	-
Cộng	23.225.500.000	-	5.100.000.000	-

- ⁽¹⁾ Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex 5.100.000.000 VND, sở hữu 1.071.000 cổ phần, tương đương 42,5% vốn điều lệ (không thay đổi so với đầu năm). Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0600458867 thay đổi lần thứ 6 ngày 27 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định cấp, vốn điều lệ Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex là 25.200.000.000 VND, tương đương 2.520.000 cổ phần.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702118072 ngày 11 tháng 7 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh có vốn điều lệ 380.550.000.000 VND. Theo Nghị quyết Hội đồng Quản trị số 07/2022/QĐ - HĐQT ngày 26 tháng 4 năm 2022, Công ty quyết định đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh 76.110.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ. Căn cứ Biên bản thỏa thuận số 969/2022/LD ngày 12 tháng 9 năm 2022, theo đó ghi nhận khoản đã đóng góp của các Thành viên Liên danh thực hiện Dự án (Giai đoạn trước khi thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh) thành vốn góp của các cổ đông tương ứng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 18.125.500.000 VND, tương đương 23.81% vốn điều lệ đã góp. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh là 57.984.500.000 VND.

Giá trị hợp lý

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết

Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh hiện đang trong giai đoạn đầu tư xây dựng nhà xưởng, chưa đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh. Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex đang hoạt động kinh doanh bình thường, không có thay đổi lớn so với năm trước.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<u>70.966.379.743</u>	<u>81.696.498.742</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	65.883.559.345	80.222.623.905
Công ty Cổ phần Viwaco	3.608.945.561	-
Công ty Cổ phần Vimeco	1.473.874.837	1.473.874.837
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<u>116.035.647.541</u>	<u>125.843.967.605</u>
Các khách hàng khác	116.035.647.541	125.843.967.605
Cộng	<u>187.002.027.284</u>	<u>207.540.466.347</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<u>69.000.000</u>	<u>69.000.000</u>
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	69.000.000	69.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<u>42.122.910.033</u>	<u>67.054.427.419</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Gia Phúc Hưng	1.771.989.832	26.771.989.832
Công ty Cổ phần Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Hoàn Mỹ	-	13.692.933.042
Công ty Cổ phần Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ Thùy Lợi	8.645.449.100	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Sơn Long Thuận	7.308.621.509	-
Công ty TNHH Long Vịnh	5.716.640.765	-
Các nhà cung cấp khác	18.680.208.827	26.589.504.545
Cộng	<u>42.191.910.033</u>	<u>67.123.427.419</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	3.645.263.378	-	32.050.292.643	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.645.263.378	-	4.050.292.643	-
Ông Nguyễn Tiến Quân - tạm ứng	-	-	28.000.000.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	116.124.502.848	(364.113.087)	127.613.990.893	(364.113.087)
Tạm ứng ^(*)	115.219.778.089	-	127.249.877.806	-
Ký cược, ký quỹ	500.000.000	-	-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	404.724.759	(364.113.087)	364.113.087	(364.113.087)
Cộng	119.769.766.226	(364.113.087)	159.664.283.536	(364.113.087)

(*) Chủ yếu 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.

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	853.430.111	-	805.439.278	-
Hợp tác đầu tư dự án bất động sản ^(*)	-	-	9.600.000.000	-
Cộng	853.430.111	-	10.405.439.278	-

(*) Là khoản tiền góp vốn ban đầu cho việc hợp tác đầu tư bất động sản giữa Công ty và các đối tác theo thỏa thuận số 085 ngày 03/04/2018. Theo đó, khi bắt đầu triển khai dự án, các thành viên của liên danh này sẽ thành lập một ban quản lý dự án để làm chủ đầu tư của dự án này, tỷ lệ vốn góp cũng như tỷ lệ phân chia lợi nhuận và rủi ro của Công ty là 20%. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Dự án này đã được các bên thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh với giá trị vốn góp cam kết là 76.110.000.000 đồng làm chủ đầu tư dự án (chi tiết xem thuyết minh V.2b)

6. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm Vinavico	12.317.622.096	(12.317.622.096)	12.317.622.096	(12.317.622.096)
Ông Lê Phúc Vũ	6.678.181.534	(6.678.181.534)	6.678.181.534	(6.678.181.534)
Ông Nguyễn Quốc Dũng	1.785.316.291	(1.785.316.291)	1.785.316.291	(1.785.316.291)
Ông Nguyễn Duy Hưng	1.715.272.298	(1.715.272.298)	1.715.272.298	(1.715.272.298)
Công ty cổ phần xây dựng số 2	1.661.414.000	(1.661.414.000)	1.661.414.000	(1.661.414.000)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	17.842.341.098	(17.831.620.398)	17.842.341.098	(17.831.620.398)
Cộng	42.000.147.317	(41.989.426.617)	42.000.147.317	(41.989.426.617)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Tình hình biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	41.989.426.617	40.899.537.894
Trích lập dự phòng bổ sung	-	1.089.888.723
Số cuối năm	<u>41.989.426.617</u>	<u>41.989.426.617</u>

7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Nguyên liệu, vật liệu	-	5.027.707.276
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	11.750.477.172	56.763.968.532
Thành phẩm	1.715.699.850	1.715.699.850
Cộng	<u>13.466.177.022</u>	<u>63.507.375.658</u>

(*) Chi tiết các công trình đang thi công dở dang

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công trình Kênh Đông nam Ninh Thuận	2.698.097.849	105.921.920
Công trình Hồ chứa nước sông Chò 1	2.215.614.335	3.393.067.239
Công trình 93 Láng Hạ	2.005.067.363	1.821.419.233
Hạ tầng khu tái định cư phục vụ Dự án công viên Sài Gòn Safari	1.801.637.392	18.667.179.345
Dự án mở rộng sản xuất giai đoạn 2 Tisco	1.578.026.680	1.578.026.680
Công trình Cung thiếu nhi Hà Nội	-	11.902.361.155
Các công trình khác	1.452.033.553	19.295.992.960
Cộng	<u>11.750.477.172</u>	<u>56.763.968.532</u>

8. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền cấp quyền khai thác mỏ đá vôi (*)	3.531.853.213	3.047.922.967
Chi phí sửa chữa văn phòng Hà Nội	286.320.835	-
Các chi phí trả trước dài hạn khác	385.714.800	600.900.708
Cộng	<u>4.203.888.848</u>	<u>3.648.823.675</u>

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
BẢO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá						
Số đầu năm	10.211.706.546	47.136.992.198	11.052.128.735	88.000.000	889.695.015	69.378.522.494
Mua trong năm	-	161.000.000	-	-	-	161.000.000
Thanh lý, nhượng bán	(433.847.311)	(5.867.325.821)	(2.211.236.364)	-	-	(8.512.409.496)
Số cuối năm	9.777.859.235	41.430.666.377	8.840.892.371	88.000.000	889.695.015	61.027.112.998
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	986.651.564	36.325.191.832	6.784.304.425	42.000.000	889.695.015	45.027.842.836
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	3.794.124.947	45.107.241.820	9.639.266.041	52.733.333	851.778.347	59.445.144.488
Khấu hao trong năm	351.648.307	1.320.738.238	371.612.372	9.200.000	37.916.668	2.091.115.585
Thanh lý, nhượng bán	(433.847.311)	(5.554.299.926)	(2.211.236.364)	-	-	(8.199.383.601)
Số cuối năm	3.711.925.943	40.873.680.132	7.799.642.049	61.933.333	889.695.015	53.336.876.472
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	6.417.581.599	2.029.750.378	1.412.862.694	35.266.667	37.916.668	9.933.378.006
Số cuối năm	6.065.933.292	556.986.245	1.041.250.322	26.066.667	-	7.690.236.526
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 165.490.184 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**10. Tài sản cố định vô hình**

Là 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. Cụ thể:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	6.718.603.684	(985.882.063)	5.732.721.621
Khấu hao trong năm	-	(146.056.602)	(146.056.602)
Số cuối năm	6.718.603.684	(1.131.938.665)	5.586.665.019
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	-	-	-
Chờ thanh lý	-	-	-

11. Bất động sản đầu tư*Bất động sản đầu tư cho thuê*

	Nhà	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.560.596.556	6.643.040.051	19.203.636.607
Số cuối năm	12.560.596.556	6.643.040.051	19.203.636.607
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	3.146.371.086	974.793.920	4.121.165.006
Khấu hao trong năm	502.423.863	144.413.914	646.837.777
Số cuối năm	3.648.794.949	1.119.207.834	4.768.002.783
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	9.414.225.470	5.668.246.131	15.082.471.601
Số cuối năm	8.911.801.607	5.523.832.217	14.435.633.824

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 kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	2.672.679.525	4.630.271.050
Công ty Cổ phần Vimcco	2.630.271.050	4.630.271.050
Công ty Cổ phần Viwaco	42.408.475	-
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	119.261.742.929	147.753.526.938
Các nhà cung cấp khác	119.261.742.929	147.753.526.938
Cộng	121.934.422.454	152.383.797.988

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước của các bên liên quan</i>	-	52.933.826.348
Tổng công ty cổ phần xuất nhập khẩu và xây dựng Việt Nam	-	50.163.078.000
Công ty Cổ phần VIWACO	-	2.770.748.348
<i>Trả trước của các khách hàng khác</i>	89.133.019.944	122.724.301.268
Ban quản lý ĐTXD công trình huyện Cù Chi	7.431.102.000	32.703.469.000
Ban quản lý DA ĐTXD CT dân dụng Thành phố Hà Nội	-	49.370.156.101
BQLDA ĐTXD khu vực huyện Chợ Mới	10.326.385.000	-
Ban XD năng lực và thực hiện các DA ODA tỉnh Ninh Thuận	27.755.772.833	-
BQLDA ĐTXD các công trình giao thông tỉnh Ninh Thuận	40.991.180.000	-
Các khách hàng khác	2.628.580.111	40.650.676.167
Cộng	<u>89.133.019.944</u>	<u>175.658.127.616</u>

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	584.771.018	-	5.287.812.053	(2.861.235.601)	3.011.347.470	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	66.447.620	-	1.450.495.379	(1.185.350.465)	331.592.534	-
Thuế thu nhập cá nhân	236.800.356	-	227.392.125	(450.611.136)	13.581.345	-
Thuế tài nguyên	3.376.625.000	-	1.605.000.000	(4.290.907.115)	690.717.885	-
Thuế đất phi nông nghiệp	-	-	15.715.116	(15.715.116)	-	-
Tiền thuê đất	-	90.959.555	432.099.063	(374.002.708)	-	32.863.200
Lệ phí môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	1.967.143.750	-	882.750.000	(2.281.019.999)	662.750.000	93.876.249
Cộng	<u>6.231.787.744</u>	<u>90.959.555</u>	<u>9.906.263.736</u>	<u>(11.463.842.140)</u>	<u>4.709.989.234</u>	<u>126.739.449</u>

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ (mức thuế suất áp dụng từ 01/02/2022 theo Nghị định 15/2022/NĐ-CP) với thuế suất 8%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thu nhập từ các hoạt động khác phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất 20% (năm trước thuế suất là 20%).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp trong năm được dự tính như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.633.542.498	7.516.726.132
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	266.749.299	135.207.693
- Các khoản điều chỉnh tăng	266.749.299	135.207.693
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	7.900.291.797	7.651.933.825
Thu nhập được miễn thuế	(803.250.000)	(803.250.000)
Thu nhập tính thuế	7.097.041.797	6.848.683.825
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.419.408.359	1.369.736.765
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	31.087.020	5.083.200
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.450.495.379	1.374.819.965

Thuế tài nguyênCông ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác mỏ đá với mức 100.000 VND/m³ x 10% (thuế suất) x sản lượng.**Tiền thuê đất**

Công ty phải nộp tiền thuê đất cho các khu đất đang sử dụng với mức tiền thuê như sau:

<u>Vị trí đất</u>	<u>Mức tiền thuê</u>
- Số 57 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội với diện tích thuê là 1.953m ²	161.271 VND/m ²
- Núi Ông Cự, thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam với diện tích thuê là 37.400m ²	3.132 VND/m ²

Thuế nhà đất

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí văn phòng công ty	180.802.127	111.188.426
Chi phí lãi vay phải trả	151.163.736	326.362.797
Chi phí trích trước các công trình	25.199.228.949	17.974.079.851
Gói thầu Cải tạo mạng lưới cấp nước DMA K1/Mễ Trì và Phú Đô (Nam Từ Liêm)	4.177.421.034	-
Nâng cấp kênh Chà Là và đường Quốc lộ dọc kênh	4.097.441.763	-
Công trình chung cư 57 Vũ Trọng Phụng	3.337.135.924	3.337.135.924
Cơ sở làm việc công an thành phố Bà Rịa	2.828.568.052	2.661.500.738
Gói 7- Kênh hồ chứa nước Tà Rục - Khánh Hòa	2.812.470.339	2.844.775.511
Các công trình xây lắp khác	7.946.191.837	9.130.667.678
Cộng	25.531.194.812	18.411.631.074

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Doanh thu chưa thực hiện

Là doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng theo Hợp đồng số 05/2014/HĐTVP/VC12-TJC ngày 29/11/2014 về việc cho thuê toàn bộ diện tích sử dụng từ tầng 01 đến tầng 5, tòa nhà văn phòng tại số 57 Vũ Trọng Phụng, thời hạn cho thuê đến ngày 20/02/2063 và hợp đồng số 2210/HĐ/VC12 ngày 22/10/2016 về việc cho thuê tầng 16 tòa nhà chung cư tại số 57 Vũ Trọng Phụng, thời hạn cho thuê đến hết ngày 20/02/2063.

17. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>22.842.150.472</i>	<i>23.964.095.395</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	22.373.225.136	23.495.170.059
Ông Vũ Chí Dũng - PTGD	468.925.336	468.925.336
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>36.159.389.969</i>	<i>46.534.079.365</i>
Kinh phí công đoàn	223.733.172	135.118.516
Phải trả về cổ phần hóa	37.310.000	37.310.000
Phải trả các tổ đội thi công	17.147.653.987	18.486.403.144
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	3.975.551.565	252.031.565
Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô 2	11.229.655.000	23.534.702.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.545.486.245	4.088.514.140
Cộng	<u>59.001.540.441</u>	<u>70.498.174.760</u>

(i) Trong đó bao gồm 19.127.893.019 đồng là khoản tiền Công ty nhận tạm ứng từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Tổng Công ty) - Nhà thầu chính cho dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh theo Phụ lục hợp đồng số 05/PL của Hợp đồng thi công số 0376/2010/HĐ-XD ngày 08/10/2010. Khoản tạm ứng này có lãi suất 6,3%/năm. Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho Tổng Công ty (cả gốc và lãi) trong vòng 18 tháng kể từ ngày nhận được tiền tạm ứng hoặc được bù trừ công nợ tại bất kỳ khoản nợ đến hạn nào mà Tổng Công ty phải thanh toán cho Công ty (gồm nguồn tiền 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 dự kiến sẽ hoàn trả và/hoặc bù trừ công nợ cho khoản nhận tạm ứng này trong vòng 12 tháng tới (một phần bù trừ với công nợ phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay phải thu Tổng Công ty tại thuyết minh số 07-phải thu khác). Theo phụ lục số 11/PL ngày 25 tháng 09 năm 2019, Công ty không phải trả lãi cho Tổng Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

(ii) Khoản phải trả các tổ đội thi công của Công ty liên quan đến chi phí thi công các công trình xây lắp.

(iii) Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô 2 theo tiến độ thanh toán của chủ đầu tư liên quan đến Công trình Hồ chứa nước Sông Chò 1, Công ty với vai trò là đứng đầu liên danh đứng ra thu hộ tiền từ chủ đầu tư và thanh toán cho bên còn lại trong liên danh căn cứ khối lượng công việc thực hiện được nghiệm thu giữa chủ đầu tư và các bên trong liên danh.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Vay ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
<i>Vay ngắn hạn ngân hàng</i>	<i>13.527.175.403</i>	<i>14.054.826.642</i>
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt ⁽ⁱ⁾	13.527.175.403	6.828.156.444
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thăng Long	-	7.226.670.198
<i>Vay ngắn hạn các cá nhân ⁽ⁱⁱ⁾</i>	<i>2.242.000.000</i>	<i>2.101.000.000</i>
Ông Trần Hồng Tuyến	1.935.000.000	1.813.000.000
Ông Nguyễn Tiến Dũng	307.000.000	288.000.000
Cộng	15.769.175.403	16.155.826.642

Công ty có khả năng trả được các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn.

(i) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt là khoản vay tín dụng theo Hợp đồng tín dụng số 69439.21.056.22617.TD ngày 21/12/2021, thời hạn vay của hợp đồng đến ngày 15/01/2023 theo Phụ lục điều chỉnh số 69439.21.056.22617.TD.PL1 ngày 07/10/2022. Hạn mức tín dụng là 330.000.000.000 VND, lãi suất vay được quy định theo từng giấy nhận nợ.

(ii) Khoản vay cá nhân là khoản vay Ông Trần Hồng Tuyến và Ông Nguyễn Tiến Dũng theo Hợp đồng vay vốn kèm giấy nhận nợ ngày 01/01/2022 tương ứng với số tiền vay lần lượt là 1.935.000.000 VND và 307.000.000 VND. Mục đích vay của công ty để bổ sung vào nguồn vốn lưu động. Thời hạn của 2 khoản vay này là 12 tháng, lãi suất cho vay 7%/năm.

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn trong năm như sau:

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số cuối năm
Vay ngắn hạn ngân hàng	14.054.826.642	29.707.490.315	(30.235.141.554)	13.527.175.403
Vay ngắn hạn các cá nhân	2.101.000.000	2.242.000.000	(2.101.000.000)	2.242.000.000
Cộng	16.155.826.642	31.949.490.315	(32.336.141.554)	15.769.175.403

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng	2.910.253.474	(1.763.984.495)	1.146.268.979
Quỹ phúc lợi	930.357.510	(44.185.000)	886.172.510
Cộng	3.840.610.984	(1.808.169.495)	2.032.441.489

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**20. Vốn chủ sở hữu****20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	7.628.758.257	89.231.718.660
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	6.141.906.167	6.141.906.167
Chia cổ tức	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Số dư cuối năm trước	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	6.789.064.424	88.392.024.827
Số dư đầu năm nay	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	6.789.064.424	88.392.024.827
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	6.183.047.119	6.183.047.119
Chia cổ tức	-	-	-	(5.818.000.000)	(5.818.000.000)
Số dư cuối năm nay	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	7.154.111.543	88.757.071.946

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	20.944.800.000	20.944.800.000
Ông Nguyễn Hữu Trí	8.250.490.000	8.250.490.000
Bà Đinh Thị Hằng	6.228.000.000	6.228.000.000
Ông Lê Phùng Hòa	11.550.000.000	11.550.000.000
Các cổ đông khác	11.206.710.000	11.206.710.000
Cộng	58.180.000.000	58.180.000.000

20c. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.818.000	5.818.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	5.818.000	5.818.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	5.818.000	5.818.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.		

20d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2022 số 01/2022/NQ - ĐHCĐ ngày 24 tháng 03 năm 2022 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 5.818.000.000

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ****1a. Tổng doanh thu**

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	5.533.870.135	15.585.577.604
Doanh thu hợp đồng xây lắp	320.445.733.861	438.534.447.737
Doanh thu khác	11.375.865.456	14.117.110.547
Cộng	337.355.469.452	468.237.135.888

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)**1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan**

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	15.681.335.430	257.401.897.318
Công ty Cổ phần Viwaco	12.143.532.862	20.131.155.490
Cộng	<u>27.824.868.292</u>	<u>277.533.052.808</u>
2. Giá vốn hàng bán		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	3.989.343.901	12.966.983.616
Giá vốn của hợp đồng xây lắp	305.174.888.580	413.769.115.143
Giá vốn khác	11.241.571.534	14.952.229.569
Cộng	<u>320.405.804.015</u>	<u>441.688.328.328</u>
3. Doanh thu hoạt động tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	509.512.641	628.522.549
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	8.053.549	6.070.879
Cổ tức, lợi nhuận được chia	803.250.000	803.250.000
Cộng	<u>1.320.816.190</u>	<u>1.437.843.428</u>
4. Chi phí tài chính		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	868.700.275	4.046.617.934
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	15.580.764	-
Cộng	<u>884.281.039</u>	<u>4.046.617.934</u>
5. Chi phí quản lý doanh nghiệp		
	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	8.322.017.950	11.223.190.348
Chi phí vật liệu quản lý	719.098.290	408.616.401
Chi phí đồ dùng văn phòng	156.594.054	1.750.000
Chi phí khấu hao tài sản cố định	732.460.679	748.658.559
Thuế, phí và lệ phí	225.632.913	518.683.077
Dự phòng phải thu khó đòi	-	1.089.888.724
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.676.376.430	1.569.547.963
Các chi phí khác	207.624.649	374.985.748
Cộng	<u>12.039.804.965</u>	<u>15.935.320.820</u>
6. Thu nhập khác		
Là lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định.		
7. Chi phí khác		
Là khoản thuế bị phạt, truy thu.		

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	6.183.047.119	6.141.906.167
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	6.183.047.119	6.141.906.167
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	5.818.000	5.818.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	1.063	1.056

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	110.076.359.450	123.773.431.151
Chi phí nhân công	9.923.785.931	11.223.190.348
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.884.009.964	3.517.918.672
Chi phí dịch vụ mua ngoài	106.264.917.039	170.353.678.594
Chi phí khác	58.283.045.236	93.433.763.770
Cộng	287.432.117.620	402.301.982.535

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

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty đã chuyển số tiền 9.600.000.000 VND là khoản đã đóng góp Liên danh thực hiện Dự án (Giai đoạn trước khi thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh) thành vốn góp của cổ đông tương ứng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

1a. Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: các thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các thành viên Ban điều hành (Ban Tổng Giám đốc). Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và chỉ phát sinh các giao dịch sau với các thành viên quản lý chủ chốt:

	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Tiến Quân - Thành viên HĐQT/Phó TGD		
Tạm ứng	5.900.000.000	19.000.000.000
Hoàn ứng	33.900.000.000	26.000.000.000

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại các thuyết minh số V.5a và V.17.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Chức danh	Năm 2022	Năm 2021
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT	504.000.000	469.440.000
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	448.000.000	417.280.000
Ông Nguyễn Tiến Quân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	392.000.000	365.120.000
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	392.000.000	365.120.000
Ông Vũ Viết Đô	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 31/12/2021)	-	302.448.000
Phạm Thị Minh Lý	Trưởng BKS	197.260.000	-
Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS	139.595.000	130.400.000
Ngô Anh Tú	Thành viên BKS	143.445.000	-
Lê Ngọc Anh	Kế toán trưởng	364.000.000	342.628.000
Cộng		2.580.300.000	2.392.436.000

Ib. Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cổ đông lớn nắm giữ 36%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam sở hữu 100%
Công ty Cổ phần Vimenco	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam sở hữu 51,41%
Công ty Cổ phần Viwaco	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam sở hữu 51%
Công ty Cổ phần Vimenco Cơ khí và Thương Mại	Công ty con của Công ty Cổ phần VIMECO

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Ngoài các giao dịch phát sinh với các công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số V.2b cũng như các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan khác không phải là công ty liên kết đã được trình bày ở thuyết minh số VI.1b, Công ty còn phát sinh các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Mua hàng hóa, dịch vụ</i>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	412.044.995	25.506.976.809
Công ty Cổ phần Vimeco	-	5.946.646.363
Công ty Cổ phần Viwaco	330.604.266	326.113.646
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương Mại	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	-	47.272.727
<i>Lãi cho vay</i>		
Công ty Cổ phần Bất động sản Vinaconex	-	40.625.000
<i>Nhận cổ tức</i>		
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	803.250.000	803.250.000
<i>Cổ tức phải trả</i>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.094.480.000	2.513.376.000
<i>Chi phí lãi vay</i>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	647.034.556
Công ty Cổ phần VIWACO	-	91.388.889
<i>Thu từ thanh lý TSCĐ</i>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.572.962.963	-
<i>Công nợ với các bên liên quan khác</i>		
Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.4, V.5a, V.12, V.13 và V.17		

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là 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 và chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội
BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính

Theo Giấy chứng nhận số 31/GCN-UBCK ngày 16 tháng 02 năm 2023, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã chấp nhận cho phép Công ty được Đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng. Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 02/2023/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 02 năm 2023, thông qua ngày đăng ký cuối cùng và lịch thực hiện quyền mua Cổ phiếu chào bán ra công chúng cho Cổ đông hiện hữu. Theo đó, Công ty đăng ký phát hành 5.181.000 cổ phiếu, tương đương 58.180.000.000 VND theo mệnh giá. Thời gian phân phối trong vòng 90 ngày kể từ ngày Giấy chứng nhận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng có hiệu lực.

Ngoài các sự kiện nêu trên, không có sự kiện trọng yếu nào khác phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính cần phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

Lập, ngày 06 tháng 3 năm 2023

Người lập biểu

Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Anh



Lê Phùng Hòa