



Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Báo cáo tài chính cho năm kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2016



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 Đình Thiết	Ủy viên
	Ông Nguyễn Duy Ước	Ủy viên
	Ông Lê Phùng Hòa	Ủy viên
	Ông Nguyễn Sỹ Thiêm	Ủy viên (<i>từ ngày 23 tháng 9 năm 2016</i>)
	Ông Đỗ Công Hiền	Ủy viên (<i>đến ngày 23 tháng 9 năm 2016</i>)

Ban Tổng Giám đốc	Ông Lê Phùng Hòa	Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Nguyễn Duy Ước	Phó Tổng Giám đốc
	Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc

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 2016.

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 41 đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, 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, 02-03-2017



KPMG Limited
46th Floor, Keangnam Landmark 72
E6 Pham Hung Road, Me Tri Ward
South Tu Liem District, Hanoi, Vietnam
+84-4 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 2016, 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 02-03-2017, được trình bày từ trang 5 đến trang 41.

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 2016, 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 khác

Các báo cáo tài chính của Công ty cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015 được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán khác và công ty kiểm toán này đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với các báo cáo tài chính này trong báo cáo kiểm toán ngày 10 tháng 3 năm 2016.

Công ty TNHH KPMG

Việt Nam

Báo cáo kiểm toán số: 16-02-189-2



Đàm Xuân Lâm

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0861-2013-007-1

Phó Tổng Giám đốc

Hà Nội, 02 -03- 2017

Lê Việt Hùng

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề
kiểm toán số: 0296-2013-007-1

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2016

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	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
TÀI SẢN				
Tài sản ngắn hạn (100 = 110 + 120 + 130 + 140 + 150)	100		443.579.376.900	438.238.079.902
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	10.853.227.792	17.442.384.851
Tiền	111		9.468.374.591	16.591.060.716
Các khoản tương đương tiền	112		1.384.853.201	851.324.135
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.382.400.000	2.487.000.000
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	5(a)	2.382.400.000	2.487.000.000
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		339.989.803.416	326.132.258.101
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	293.323.780.941	280.047.869.723
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	9.288.698.478	9.545.558.454
Phải thu ngắn hạn khác	136	8(a)	71.880.087.499	67.039.325.112
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	9	(34.554.805.200)	(31.059.955.350)
Tài sản thiếu chờ xử lý	139		52.041.698	559.460.162
Hàng tồn kho	140	10	90.224.109.345	92.132.189.549
Hàng tồn kho	141		90.224.109.345	92.132.189.549
Tài sản ngắn hạn khác	150		129.836.347	44.247.401
Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	17.500.000
Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		129.836.347	24.680.725
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	2.066.676

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 2016 (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	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tài sản dài hạn (200 = 210 + 220 + 230 + 240 + 250 + 260)	200		75.964.106.597	77.794.570.345
Các khoản phải thu dài hạn	210		612.442.597	246.002.374
Phải thu dài hạn khác	216	8(b)	612.442.597	246.002.374
Tài sản cố định	220		28.164.361.421	29.074.902.034
Tài sản cố định hữu hình	221	11	21.701.356.790	22.465.840.801
Nguyên giá	222		73.368.035.739	71.719.469.162
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(51.666.678.949)	(49.253.628.361)
Tài sản cố định vô hình	227	12	6.463.004.631	6.609.061.233
Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(255.599.053)	(109.542.451)
Bất động sản đầu tư	230	13	25.466.159.773	26.353.413.518
Nguyên giá	231		28.219.522.557	28.095.584.960
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(2.753.362.784)	(1.742.171.442)
Tài sản dở dang dài hạn	240		3.868.262.941	3.868.262.941
Xây dựng cơ bản dở dang	242	14	3.868.262.941	3.868.262.941
Đầu tư tài chính dài hạn	250		5.300.000.000	5.100.000.000
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		12.552.879.865	13.151.989.478
Chi phí trả trước dài hạn	261	15	12.552.879.865	13.151.989.478
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270 = 100 + 200)	270		519.543.483.497	516.032.650.247

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 2016 (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	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
NGUỒN VỐN				
NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)	300		432.200.469.555	422.070.887.359
Nợ ngắn hạn	310		412.389.685.435	396.646.120.785
Phải trả người bán ngắn hạn	311	16	88.221.193.881	45.934.478.724
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	14.765.115.003	51.203.228.308
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	18	14.638.512.611	15.504.157.356
Phải trả người lao động	314		4.530.697.922	5.941.326.121
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	19	57.898.343.047	106.156.193.049
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	20(a)	926.218.320	588.186.528
Phải trả ngắn hạn khác	319	21	107.322.900.742	83.206.788.010
Vay ngắn hạn	320	22(a)	113.833.909.445	87.911.020.476
Dự phòng phải trả ngắn hạn	314	23	8.669.325.284	-
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	24	1.583.469.180	200.742.213
Nợ dài hạn	330		19.810.784.120	25.424.766.574
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	20(b)	11.368.005.506	7.288.611.400
Vay dài hạn	338	22(b)	2.549.366.160	3.682.417.784
Dự phòng phải trả dài hạn	342	23	5.893.412.454	14.453.737.390
VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)	400		87.343.013.942	93.961.762.888
Vốn chủ sở hữu	410	25	87.343.013.942	93.961.762.888
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		5.740.053.539	12.358.802.485
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		3.735.761.988	3.411.756.261
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		2.004.291.551	8.947.046.224
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		519.543.483.497	516.032.650.247

02-03-2017

Người lập:



Vũ Nam Hà
Người lập

Người duyệt:



Trịnh Công Hùng
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 kết quả hoạt động kinh doanh cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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	2016 VND	2015 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	29	509.715.548.161	558.947.581.255
Giá vốn hàng bán	11	30	474.113.746.736	528.743.413.799
Lợi nhuận gộp (20 = 01 - 11)	20		35.601.801.425	30.204.167.456
Doanh thu hoạt động tài chính	21	31	3.590.532.309	4.252.480.555
Chi phí tài chính	22	32	8.269.155.180	9.057.041.298
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		<i>8.269.155.180</i>	<i>8.968.667.298</i>
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	33	17.492.681.254	17.286.041.708
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 26)	30		13.430.497.300	8.113.565.005
Thu nhập khác	31		425.000.000	1.123.687.271
Chi phí khác	32	34	3.485.874.076	164.519.112
Kết quả từ hoạt động khác (40 = 31 - 32)	40		(3.060.874.076)	959.168.159
Lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		10.369.623.224	9.072.733.164
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	36	2.547.331.673	125.686.940
Lợi nhuận sau thuế TNDN (60 = 50 - 51)	60		7.822.291.551	8.947.046.224
Lãi trên cổ phiếu				
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	37	1.344	1.538

02 -03- 2017

Người lập:



Vũ Nam Hà
Người lập

Người duyệt:



Trịnh Công Hùng
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 2016

(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	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
Lợi nhuận trước thuế	01		10.369.623.224	9.072.733.164
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao và phân bổ	02		5.027.449.684	4.681.620.779
Các khoản dự phòng	03		3.603.850.198	3.295.242.169
Lãi từ hoạt động đầu tư	05		(3.945.077.764)	(5.348.105.999)
Chi phí lãi vay	06		8.269.155.180	8.968.667.298
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước những thay đổi vốn lưu động	08		23.325.000.522	20.670.157.411
Biến động các khoản phải thu	09		(17.821.924.334)	(93.505.965.806)
Biến động hàng tồn kho	10		1.908.080.204	47.610.647.885
Biến động các khoản phải trả và nợ phải trả khác	11		(24.614.200.403)	62.942.256.096
Biến động chi phí trả trước	12		616.609.613	(4.026.379.212)
			(16.586.434.398)	33.690.716.374
Tiền lãi vay đã trả	14		(8.135.330.064)	(8.970.301.644)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		-	(9.131.144.748)
Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		110.000.000	-
Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(368.713.530)	(513.538.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(24.980.477.992)	15.075.731.982
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		(3.229.655.326)	(7.876.447.008)
Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và tài sản dài hạn khác	22		354.545.455	1.103.687.271
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của các đơn vị khác	23		(1.581.870.934)	(2.937.800.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của các đơn vị khác	24		1.486.470.934	685.200.000
Tiền thu lãi cho vay và cổ tức	27		3.590.532.309	4.244.418.728
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		620.022.438	(4.780.941.009)

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 2016
(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	2016 VND	2015 VND
LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
Tiền thu từ đi vay	33		191.782.286.809	152.065.904.377
Tiền trả nợ gốc vay	34		(166.992.449.464)	(151.607.348.516)
Cổ tức	36		(7.018.538.850)	(7.500.969.515)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		17.771.298.495	(7.042.413.654)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50 = 20 + 30 + 40)	50		(6.589.157.059)	3.252.377.319
Tiền và các khoản tương đương tiền đầu năm	60	4	17.442.384.851	14.190.007.532
Tiền và các khoản tương đương tiền cuối năm (70 = 50 + 60)	70	4	10.853.227.792	17.442.384.851

02 -03- 2017

Người lập:



Vũ Nam Hà
 Người lập

Người duyệt:



Trịnh Công Hùng
 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

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016

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 2016, Công ty có 1 công ty liên kết (1/1/2016: 1 công ty liên kết) (Thuyết minh 5(b)).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có 243 nhân viên (1/1/2016: 267 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.

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

(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	7 – 25 năm
▪ máy móc và thiết bị	5 – 10 năm
▪ phương tiện vận chuyển	6 – 10 năm
▪ thiết bị văn phòng	5 – 7 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.

(j) Phải trả người bán và phải trả khác

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

(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 bảng 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.

(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 2016 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.

(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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Tiền mặt	285.705.050	186.036.933
Tiền gửi ngân hàng	9.182.669.541	16.405.023.783
Các khoản tương đương tiền	1.384.853.201	851.324.135
	<hr/>	<hr/>
	10.853.227.792	17.442.384.851

Các khoản tương đương tiền tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 bao gồm 1.385 triệu VND (1/1/2016: Không có) không sẵn sàng để sử dụng do được dùng làm bảo lãnh thực hiện hợp đồng xây dựng công trình.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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	31/12/2016		1/1/2016	
		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	2.382.400.000	2.382.400.000	2.487.000.000	2.487.000.000
	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 2016, khoản đầu tư tài chính ngắn hạn có giá trị ghi sổ là 2.582 triệu VND (1/1/2016: Không) 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 2016 (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

	31/12/2016				1/1/2016							
	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Số lượng	% sở hữu	% quyền biểu quyết	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý 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	-	(*)	510.000	42,5	42,5	5.100.000.000	-	(*)

(*) 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 2016 (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**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ban Điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	36.657.280.679	36.657.280.679
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	44.871.904.213	43.972.687.818
Các khách hàng khác	211.794.596.049	199.417.901.226
	293.323.780.941	280.047.869.723

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty mẹ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	44.871.904.213	43.972.687.818
Các bên liên quan khác Ban Điều hành Thi công Giai đoạn 1 Dự án Khu đô thị Bắc An Khánh	36.657.280.679	36.657.280.679
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Láng Hòa Lạc	845.139.528	20.987.832.660
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (VINAHUD)	10.065.722.500	-
Công ty Cổ phần BOT Hà Nội – Bắc Giang	7.045.191.207	4.653.228.020
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	2.970.331.180	1.661.414.000
Công ty Cổ phần VIMECO	1.819.580.851	1.356.127.901
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	1.023.023.050	-
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh VINACONEX TAISEI (VINATA)	202.624.102	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 7	-	344.247.190
	105.500.797.310	109.632.818.268

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 2016 (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**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty Cổ phần VIMECO	51.000.000	51.000.000
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	69.000.000	69.000.000
	<hr/> 120.000.000 <hr/>	<hr/> 120.000.000 <hr/>

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**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Phải thu các đội xây dựng (*)	68.639.120.968	63.631.617.390
Phải thu từ tạm ứng cá nhân	1.465.443.642	1.833.072.278
Ký cược, ký quỹ	98.000.081	384.302.972
Phải thu khác	1.677.522.808	1.190.332.472
	<hr/> 71.880.087.499 <hr/>	<hr/> 67.039.325.112 <hr/>

(*) Phải thu 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, 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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ký cược, ký quỹ	612.442.597	246.002.374
	<hr/> 612.442.597 <hr/>	<hr/> 246.002.374 <hr/>

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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

	31/12/2016		1/1/2016					
	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	-	> 1 năm và < 3 năm	7.552.869.908	2.880.453.548	4.672.416.360
Công ty Thủy điện	Từ 1 năm đến > 3 năm	8.733.682.192	4.785.549.456	3.948.132.736	< 3 năm	8.733.682.192	4.785.549.456	3.948.132.736
Bán Chát	> 6 tháng	27.256.715.041	23.479.456.579	3.777.258.462	> 6 tháng	24.753.739.909	23.393.952.346	1.359.787.563
Khác								
		42.280.196.398	34.554.805.200	7.725.391.198		41.040.292.009	31.059.955.350	9.980.336.659

Trong đó:

Dự phòng phải thu khó đòi – ngắn hạn

34.554.805.200

31.059.955.350

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12

Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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

	31/12/2016		1/1/2016	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên vật liệu	857.112.403	-	724.914.094	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	87.522.821.954	-	88.320.751.115	-
Thành phẩm	1.844.174.988	-	3.086.524.340	-
	90.224.109.345	-	92.132.189.549	-

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công trình Hệ thống Thoát nước Thu gom và Xử lý nước	10.255.830.833	2.330.159.340
Phần ngầm công trình nhà 97-99 Láng Hạ	10.107.953.493	-
Công trình Thủy điện Bản Chát	8.740.678.956	7.674.509.472
Công trình CT1 và CT2 – 536A Minh Khai – VINAHUD	6.129.340.104	-
Công trình Trụ sở Văn phòng Sao Thái Dương	4.885.595.287	-
Tòa nhà B Lô CT-19B Khu đô thị mới Việt Hưng	4.071.028.925	829.160.107
Công trình cải tạo Học viện Chính trị Công an Nhân dân	3.902.332.977	-
Công trình Quốc lộ 1 Hà Nội – Bắc Giang (Gói 1-HĐ577)	2.782.849.634	6.433.195.260
Đường Quốc lộ 3 Đông Anh – Yên Phong	2.681.951.429	9.464.157.287
Hồ chứa nước sông Ray	2.071.729.198	3.062.437.226
Công trình Quốc lộ 1 Hà Nội – Bắc Giang (Gói 8-HĐ213)	1.123.667.158	5.303.496.419
Công trình Quốc lộ 1 Hà Nội – Bắc Giang (Gói 5-HĐ208)	-	11.862.504.243
Gói thầu 11 – Nâng cấp đường Phay Khắt – Nà Ngần	-	8.336.338.966
Hệ thống Giao thông Thông minh ITS Cao tốc Trung Lương – Thành phố Hồ Chí Minh	-	8.235.224.151
Công trình khác	30.769.863.960	24.789.568.644
	87.522.821.954	88.320.751.115

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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	9.619.533.421	46.726.118.843	14.993.121.883	42.000.000	338.695.015	71.719.469.162
Tăng trong năm	559.194.681	2.533.463.048	13.060.000	-	-	3.105.717.729
Thanh lý	-	(878.534.067)	(578.617.085)	-	-	(1.457.151.152)
Số dư cuối năm	10.178.728.102	48.381.047.824	14.427.564.798	42.000.000	338.695.015	73.368.035.739
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.245.638.020	34.489.650.109	13.175.445.217	4.200.000	338.695.015	49.253.628.361
Khấu hao trong năm	397.474.321	2.603.781.935	860.545.484	8.400.000	-	3.870.201.740
Thanh lý	-	(878.534.067)	(578.617.085)	-	-	(1.457.151.152)
Số dư cuối năm	1.643.112.341	36.214.897.977	13.457.373.616	12.600.000	338.695.015	51.666.678.949
Giá trị còn lại						
Số dư đầu năm	8.373.895.401	12.236.468.734	1.817.676.666	37.800.000	-	22.465.840.801
Số dư cuối năm	8.535.615.761	12.166.149.847	970.191.182	29.400.000	-	21.701.356.790

Trong tài sản cố định hữu hình tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 có các tài sản có nguyên giá 37.714 triệu VND đã khấu hao hết nhưng vẫn đang được sử dụng (1/1/2016: 33.922 triệu VND).

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 17.310 triệu VND (1/1/2016: 20.537 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 2016 (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	109.542.451
Khấu hao trong năm	146.056.602
Số dư cuối năm	255.599.053
Giá trị còn lại	
Số dư đầu năm	6.609.061.233
Số dư cuối năm	6.463.004.631

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 các tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 6.463 triệu VND (1/1/2016: 6.609 triệu VND) được thế chấp tại ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay của Công ty.

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	21.452.544.909	28.095.584.960
Tăng trong năm	-	123.937.597	123.937.597
Số dư cuối năm	6.643.040.051	21.576.482.506	28.219.522.557
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	108.310.436	1.633.861.006	1.742.171.442
Khấu hao trong năm	144.413.914	866.777.428	1.011.191.342
Số dư cuối năm	252.724.350	2.500.638.434	2.753.362.784
Giá trị còn lại			
Số dư đầu năm	6.534.729.615	19.818.683.903	26.353.413.518
Số dư cuối năm	6.390.315.701	19.075.844.072	25.466.159.773

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 Công ty có bất động sản đầu tư cho thuê với giá trị còn lại là 25.466 triệu VND (1/1/2016: 26.353 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 và 5 tầng Văn phòng toà nhà 57 Vũ Trọng Phụng, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội và quyền sử dụng đất của 5 tầng Văn phòng 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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***14. Xây dựng cơ bản dở dang**

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	3.868.262.941	31.243.865.554
Tăng trong năm	-	3.154.711.459
Chuyển sang tài sản cố định hữu hình	-	(8.632.881.857)
Chuyển sang tài sản cố định vô hình	-	(6.718.603.684)
Chuyển sang bất động sản đầu tư	-	(15.178.828.531)
	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	3.868.262.941	3.868.262.941

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	8.900.829.542	2.566.516.468	1.684.643.468	13.151.989.478
Tăng trong năm	361.643.636	-	3.263.441.570	3.625.085.206
Phân bổ trong năm	(225.916.992)	(1.140.673.986)	(2.857.603.841)	(4.224.194.819)
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Số dư cuối năm	9.036.556.186	1.425.842.482	2.090.481.197	12.552.879.865

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Căn	15.895.182.477	-
Công ty TNHH Trường Hải	11.270.495.500	3.070.980.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	3.010.420.140	4.351.592.000
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Ánh Hiền	2.180.978.000	3.952.439.000
Các nhà cung cấp khác	55.864.117.764	34.559.467.724
	<hr/>	<hr/>
	88.221.193.881	45.934.478.724

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.

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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) Phải trả người bán là các bên liên quan**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty liên kết		
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	3.010.420.140	4.351.592.000
Công ty liên quan khác		
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	402.229.250	382.609.091
	3.412.649.390	4.734.201.091

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**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công ty mẹ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.452.682.458	7.400.619.512
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần BOT Hà Nội - Bắc Giang	-	2.639.557.220
	2.452.682.458	10.040.176.732

Khoản người mua trả tiền trước đối với công ty mẹ, công ty liên kết và các bên liên quan khác 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

	1/1/2016 VND	Số phải nộp trong năm VND	Số đã nộp trong năm VND	31/12/2016 VND
Thuế giá trị gia tăng	15.384.761.373	9.212.377.541	(12.661.269.244)	11.935.869.670
Thuế thu nhập doanh nghiệp	119.286.658	2.547.331.673	-	2.666.618.331
Thuế thu nhập cá nhân	109.325	460.489.355	(424.574.070)	36.024.610
Thuế khác	-	682.237.960	(682.237.960)	-
	15.504.157.356	12.902.436.529	(13.768.081.274)	14.638.512.611

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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**

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Công trình Chung cư 57 Vũ Trọng Phụng	6.606.200.705	6.799.595.128
Công trình đường quốc lộ 1 Hà Nội – Bắc Giang (Gói XL03)	4.017.776.608	645.084.408
Gói 42: Xây dựng các hạng mục hợp phần 2 – Trạm bơm Cổ Ngựa	3.855.587.958	-
Gói thầu số 9 – Đường tuyến 10* và D kéo dài – Khu Công nghệ cao Hòa Lạc	3.566.277.692	1.153.688.488
Trụ sở Làm việc Công an Tỉnh Hòa Bình	3.426.940.009	3.427.861.812
Công trình Đường Láng - Hòa Lạc	3.043.020.102	5.731.506.127
Đập thủy lợi IAMOR	1.994.889.660	19.835.820.604
Khu dân cư Đô thị dọc biên giới sông Ka Long	587.598.554	7.471.308.055
Công trình Bắc An Khánh	-	9.005.687.399
Trụ sở Cơ quan Kiểm toán Nhà nước	-	6.007.650.248
Gói thầu số 4 – Hệ thống Thoát nước Thái Hòa	-	600.368.113
Lãi vay trích trước	875.130.290	903.416.074
Chi phí lãi tiền tạm ứng trích trước	162.110.900	-
Công trình khác	29.762.810.569	44.574.206.593
	<hr/>	<hr/>
	57.898.343.047	106.156.193.049

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

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Doanh thu nhận trước	926.218.320	588.186.528

(b) Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Doanh thu nhận trước	11.368.005.506	7.288.611.400

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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**

	31/12/2016	1/1/2016
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	98.818.190	54.912.485
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	374.453.476	708.374.583
Phải trả các tổ đội thi công (i)	77.999.010.870	74.222.486.951
Kinh phí bảo trì (ii)	6.208.741.845	6.248.175.920
Cổ tức phải trả	6.008.834.095	227.772.945
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	-
Nhận đặt cọc của Công ty TNHH Vận tải Thương mại Nam Thắng	5.000.000.000	-
Các khoản phải trả khác	1.564.042.266	1.745.065.126
	<hr/>	
	107.322.900.742	83.206.788.010

- (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 Cổ phần Xây dựng số 12 phải thanh toán cho Công ty mẹ (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 2016 (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	1/1/2016		Biến động trong năm		31/12/2016	
	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
(a) Vay ngắn hạn						
Vay ngắn hạn	86.777.968.852	86.777.968.852	191.782.286.809	(165.859.397.840)	112.700.857.821	112.700.857.821
Vay dài hạn đến hạn trả (b)	1.133.051.624	1.133.051.624	1.133.051.624	(1.133.051.624)	1.133.051.624	1.133.051.624
	87.911.020.476	87.911.020.476	192.915.338.433	(166.992.449.464)	113.833.909.445	113.833.909.445

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

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

	Loại tiền	Lãi suất năm	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (i)	VND	8%	34.025.462.729	36.062.091.748
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long (i)	VND	8% - 9,4%	17.198.045.962	14.549.097.584
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex Viettel (i)	VND	12%	-	3.512.803.863
Ngân hàng TMCP An Bình – Chi nhánh Hà Nội (i)	VND	8,5%	20.137.708.467	15.756.791.205
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long (i)	VND	8,5%	30.826.640.663	9.344.966.699
Bà Cao Thị Hương (ii)	VND	7%	2.100.000.000	-
Các cá nhân khác (iii)	VND	7%	8.413.000.000	7.552.217.753
			112.700.857.821	86.777.968.852

- (i) Khoản vay từ ngân hàng được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 11.845 triệu VND (1/1/2016: 14.172 triệu VND) (Thuyết minh 11), tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại là 6.463 triệu VND (1/1/2016: 6.609 triệu VND) (Thuyết minh 12), bất động sản đầu tư có giá trị còn lại là 25.466 triệu VND (1/1/2016: 26.353 triệu VND) (Thuyết minh 13), hợp đồng tiền gửi có giá trị ghi sổ là 2.582 triệu VND (1/1/2016: Không) (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	31/12/2016 VND	1/1/2016 VND
Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	VND	9,2%	2020	3.682.417.784	4.815.469.408
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng				(1.133.051.624)	(1.133.051.624)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng				2.549.366.160	3.682.417.784

Các khoản vay ngân hàng được đảm bảo bằng tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại là 5.465 triệu VND tại ngày 31 tháng 12 năm 2016 (1/1/2016: 6.365 triệu VND) (Thuyết minh 11).

23. Dự phòng phải trả

	Dự phòng bảo hành VND
Số dư đầu năm	14.453.737.390
Dự phòng lập trong năm	109.000.348
	<hr/> 14.562.737.738
Dự phòng sẽ đến hạn trong vòng 12 tháng	(8.669.325.284)
Dự phòng phải trả sẽ được đến hạn sau 12 tháng	<hr/> 5.893.412.454

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:

	2016 VND	2015 VND
Số dư đầu năm	200.742.213	95.196.236
Trích lập trong năm	1.641.440.497	619.083.977
Tặng khác	110.000.000	-
Sử dụng trong năm	(368.713.530)	(513.538.000)
	<hr/> 1.583.469.180	<hr/> 200.742.213

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12
Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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

	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
Số dư tại ngày 1/1/2015	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	11.594.240.238	93.197.200.641
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	8.947.046.224	8.947.046.224
Phân phối vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(619.083.977)	(619.083.977)
Cổ tức (Thuyết minh 27)	-	-	-	(7.563.400.000)	(7.563.400.000)
Số dư tại ngày 1/1/2016	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	12.358.802.485	93.961.762.888
Lợi nhuận thuần trong năm	-	-	-	7.822.291.551	7.822.291.551
Phân phối vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(1.641.440.497)	(1.641.440.497)
Cổ tức (Thuyết minh 27)	-	-	-	(12.799.600.000)	(12.799.600.000)
Số dư tại ngày 31/12/2016	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	5.740.053.539	87.343.013.942

26. Vốn cổ phần

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

	31/12/2016		1/1/2016	
	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 24 tháng 3 năm 2016, Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty đã quyết định phân phối khoản cổ tức trị giá 6.982 triệu VND (năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2015: 7.563 triệu VND).

Tại cuộc họp ngày 12 tháng 12 năm 2016, Hội đồng Quản trị Công ty đã thực hiện tạm ứng cổ tức năm 2016 trị giá 5.818 triệu VND theo Nghị quyết số 35/2016/NQ-HĐQT.

28. Các quỹ thuộc nguồn vốn chủ sở hữu

Quỹ đầu tư và 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.

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:

	2016 VND	2015 VND
Tổng doanh thu		
▪ Kinh doanh bất động sản	8.556.906.305	8.045.842.739
▪ Hợp đồng xây dựng	446.874.921.550	540.787.624.334
▪ Doanh thu khác	54.283.720.306	10.114.114.182
	509.715.548.161	558.947.581.255

30. Giá vốn hàng bán

	2016 VND	2015 VND
Tổng giá vốn hàng bán của:		
▪ Kinh doanh bất động sản	5.475.939.538	4.889.547.781
▪ Hợp đồng xây dựng	420.306.159.168	513.289.107.268
▪ Giá vốn khác	48.331.648.030	10.564.758.750
	474.113.746.736	528.743.413.799

31. Doanh thu hoạt động tài chính

	2016 VND	2015 VND
Lãi tiền gửi	279.455.297	133.590.608
Lãi ứng vốn cho các đội thi công	2.648.077.012	3.455.889.947
Cổ tức được chia	663.000.000	663.000.000
	3.590.532.309	4.252.480.555

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí lãi vay ngân hàng và các cá nhân	8.107.044.280	8.968.667.298
Chi phí lãi tiền nhận tạm ứng	162.110.900	-
Chi phí tài chính khác	-	88.374.000
	<hr/>	<hr/>
	8.269.155.180	9.057.041.298

33. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nhân viên	8.960.798.330	8.739.521.971
Chi phí khấu hao tài sản cố định	715.500.071	580.668.860
Chi phí dự phòng	3.494.849.850	3.144.711.338
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.817.421.589	2.391.791.242
Chi phí bằng tiền khác	2.504.111.414	2.429.348.297
	<hr/>	<hr/>
	17.492.681.254	17.286.041.708

34. Chi phí khác

	2016 VND	2015 VND
Các khoản bị phạt thuế	2.854.586.193	107.828.468
Các khoản khác	631.287.883	56.690.644
	<hr/>	<hr/>
	3.485.874.076	164.519.112

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (tiếp theo)****Mẫu B 09 – DN***(Ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính)***35. Chi phí sản xuất và kinh doanh theo yếu tố**

	2016 VND	2015 VND
Chi phí nguyên vật liệu trong chi phí sản xuất	331.360.022.500	185.597.304.787
Chi phí nhân viên	86.991.324.926	66.490.077.846
Chi phí khấu hao	5.027.449.684	4.681.620.779
Chi phí dịch vụ mua ngoài và bằng tiền khác	62.692.502.517	240.982.851.203

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

	2016 VND	2015 VND
Chi phí thuế hiện hành		
Năm hiện hành	2.547.331.673	125.686.940

(b) Đối chiếu thuế suất thực tế

	Năm kết thúc ngày 31/12/2016		
	Hoạt động sản xuất kinh doanh không bao gồm chuyên nhượng bất động sản VND	Hoạt động chuyên nhượng bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	9.518.615.864	851.007.360	10.369.623.224
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.903.723.173	170.201.472	2.073.924.645
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)
Lỗi tính thuế đã sử dụng	(1.265.262.208)	-	(1.265.262.208)
	2.377.130.201	170.201.472	2.547.331.673

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12**Thuyết minh báo cáo tài chính cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 (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 31/12/2015**

	Hoạt động sản xuất kinh doanh không bao gồm chuyên nhượng bất động sản VND	Hoạt động chuyên nhượng bất động sản VND	Tổng cộng VND
Lợi nhuận kế toán trước thuế	7.919.706.130	1.153.027.034	9.072.733.164
Thuế tính theo thuế suất của Công ty	1.742.335.349	253.665.947	1.996.001.296
Chi phí không được khấu trừ thuế	1.745.522.035	-	1.745.522.035
Thu nhập không bị tính thuế	(145.860.000)	-	(145.860.000)
Lỗi tính thuế đã sử dụng	(3.341.997.384)	-	(3.341.997.384)
Biến động khác	-	(127.979.007)	(127.979.007)
	-	125.686.940	125.686.940

(c) Thuế suất áp dụng

Cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty có nghĩa vụ nộp cho Nhà nước thuế thu nhập bằng 20% (2015: 22%) trên lợi nhuận tính thuế.

37. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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:

	2016	2015
Lợi nhuận thuần trong năm (VND)	7.822.291.551	8.947.046.224
Số phân bổ vào quỹ khen thưởng phúc lợi (*) (VND)	-	-
Lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông (VND)	7.822.291.551	8.947.046.224
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)	1.344	1.538

(*) Tại ngày 31 tháng 12 năm 2016, Công ty chưa ước tính được một cách đáng tin cậy số lợi nhuận cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016 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 2016. Nếu Công ty trích quỹ khen thưởng, phúc lợi cho năm kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2016, lợi nhuận thuần thuộc về cổ đông phổ thông sẽ giảm đi.

38. 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	
	2016 VND	2015 VND
Công ty mẹ		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Cung cấp dịch vụ	150.696.606.088	96.957.686.752
Chia cổ tức	6.732.000.000	3.978.000.000
Mua hàng hóa và dịch vụ	307.799.757	503.150.825
Chi phí lãi tiền nhận tạm ứng	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	37.327.464.545
Nhận cổ tức	663.000.000	663.000.000
Các bên liên quan khác		
Công ty Cổ phần VIMECO		
Cung cấp dịch vụ	6.355.599.363	2.782.687.624
Mua hàng hóa	5.934.278.500	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Nước sạch		
Mua hàng hóa và dịch vụ	232.895.127	243.991.846
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9		
Mua hàng hóa và dịch vụ	670.830.388	565.100.924
Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng Mở rộng đường Láng Hòa Lạc		
Cung cấp dịch vụ	9.870.278.971	17.333.720.449
Công ty Cổ phần Đầu tư BOT Hà Nội – Bắc Giang		
Cung cấp dịch vụ	37.727.670.001	64.264.115.455
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2		
Cung cấp dịch vụ	1.919.225.617	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11		
Cung cấp dịch vụ	1.587.620.955	-
Công ty TNHH Quốc tế Liên doanh VINACONEX TAISEI (VINATA)		
Cung cấp dịch vụ	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 2016 (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	
	2016 VND	2015 VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Vinaconex (VINAHUD)		
Cung cấp dịch vụ	14.636.989.091	-
Bà Cao Thị Hương		
Nhận nợ vay	2.100.000.000	-
Chi phí lãi vay	43.711.111	-
Thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc		
Lương và thưởng	2.035.430.000	1.720.316.000

02-03-2017

Người lập:

Vũ Nam Hà
Người lập

Người duyệt:

Trịnh Công Hùng
Kế toán trưởng



Lê Phùng Hòa
Tổng Giám đốc