

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

(Thành lập tại nước Cộng hòa Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam)

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

**Cho năm tài chính kết thúc
ngày 31 tháng 12 năm 2013**



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	1 - 2
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	3
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	4 - 5
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	6
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	7
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	8 - 29

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (gọi tắt là “Công ty”) đệ trình báo cáo này cùng với báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Đình Thiết	Chủ tịch
Ông Nguyễn Hữu Tới	Ủy viên
Ông Nguyễn Duy Ước	Ủy viên
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Ủy viên
Ông Đỗ Công Hiến	Ủy viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Hữu Tới	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Ước	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 18 tháng 4 năm 2013)
Ông Lê Phùng Hòa	Phó Tổng Giám đốc

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Trong việc lập báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (Tiếp theo)

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



A red circular stamp of Công ty Cổ phần Xây dựng Số 12, Hà Nội. The stamp contains the text: "S.Đ.K.Đ.0101448753-C.T.C.P.", "CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12", and "H. TỪ LIÊM - TP. HÀ NỘI". A blue ink signature is written over the stamp.

Nguyễn Hữu Tới
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Số: 662 /VNIA-HN-BC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 10 tháng 3 năm 2014, từ trang 04 đến trang 29 bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, 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 (gọi chung là "báo cáo tài chính").

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Đặng Chí Dũng
Phó Tổng Giám đốc
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0030-2013-001-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH DELOITTE VIỆT NAM

Ngày 10 tháng 3 năm 2014
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Vũ Mai Hương
Kiểm toán viên
Chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số 0897-2013-001-1

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN (100=110+120+130+140+150)	100		508.897.563.979	491.010.515.993
I. Tiền	110	5	19.656.878.336	29.046.322.847
1. Tiền	111		19.656.878.336	29.046.322.847
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		2.845.650.300	1.000.000.000
1. Đầu tư ngắn hạn	121		2.845.650.300	1.000.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		215.881.688.245	126.134.611.687
1. Phải thu khách hàng	131	6	173.496.982.471	109.042.572.378
2. Trả trước cho người bán	132		50.823.143.164	21.749.915.377
3. Các khoản phải thu khác	135		1.801.016.453	1.876.748.214
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(10.239.453.843)	(6.534.624.282)
IV. Hàng tồn kho	140	7	224.216.448.141	294.368.813.302
1. Hàng tồn kho	141		224.216.448.141	294.368.813.302
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		46.296.898.957	40.460.768.157
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		59.992.748	229.897.943
2. Các khoản thuế phải thu	154		2.000.000	2.087.000
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	8	46.234.906.209	40.228.783.214
B. TÀI SẢN DÀI HẠN (200=220+250+260)	200		39.536.389.328	44.145.463.655
I. Tài sản cố định	220		23.972.780.532	27.240.776.172
1. Tài sản cố định hữu hình	221	9	23.972.780.532	15.365.016.606
- Nguyên giá	222		70.320.318.670	58.305.764.296
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.347.538.138)	(42.940.747.690)
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230		-	11.875.759.566
II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250		5.100.000.000	5.100.000.000
1. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	10	5.100.000.000	5.100.000.000
2. Đầu tư dài hạn khác	258	11	458.286.700	458.286.700
3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	11	(458.286.700)	(458.286.700)
III. Tài sản dài hạn khác	260		10.463.608.796	11.804.687.483
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	12	9.556.521.076	9.697.276.347
2. Tài sản dài hạn khác	268		907.087.720	2.107.411.136
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)	270		548.433.953.307	535.155.979.648

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 29 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mê Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

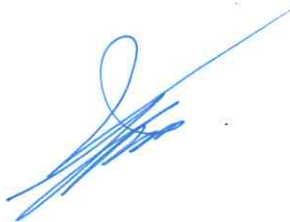
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 01-DN

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2013	31/12/2012
A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310)	300		459.576.286.084	444.662.419.245
I. Nợ ngắn hạn	310		459.576.286.084	444.662.419.245
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	13	63.530.946.377	49.535.857.478
2. Phải trả người bán	312	14	39.036.473.918	26.236.637.429
3. Người mua trả tiền trước	313	15	213.407.117.006	254.442.471.956
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	16	14.297.529.839	15.676.637.821
5. Phải trả người lao động	315		6.583.647.842	5.728.239.021
6. Chi phí phải trả	316	17	46.358.960.706	19.660.837.906
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	18	75.636.762.980	73.306.397.036
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		724.847.416	75.340.598
B. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)	400		88.857.667.223	90.493.560.403
I. Vốn chủ sở hữu	410	19	88.857.667.223	90.493.560.403
1. Vốn điều lệ	411		58.180.000.000	58.180.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		5.450.293.250	5.450.293.250
3. Quỹ đầu tư phát triển	417		13.218.359.663	8.645.019.776
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		4.754.307.490	2.089.967.603
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		7.254.706.820	16.128.279.774
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		548.433.953.307	535.155.979.648



Vũ Nam Hà
Người lập

Ngày 10 tháng 3 năm 2014



Trịnh Công Hùng
Kế toán trưởng



Nguyễn Hữu Tới
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 29 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 02-DN

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2013	2012
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	21	529.693.142.425	517.428.267.140
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		529.693.142.425	517.428.267.140
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	22	500.434.230.452	481.300.151.268
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		29.258.911.973	36.128.115.872
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	24	6.729.761.918	8.672.147.109
7. Chi phí tài chính	22		8.890.097.803	11.113.533.281
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		8.890.097.803	11.113.533.281
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		16.486.172.399	16.962.559.102
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-25)	30		10.612.403.689	16.724.170.598
10. Thu nhập khác	31		152.238.727	287.301.420
11. Chi phí khác	32		418.958.901	1.307.673.362
12. Lãi khác (40 = 31-32)	40		(266.720.174)	(1.020.371.942)
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		10.345.683.515	15.703.798.656
14. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	25	3.090.976.695	4.125.121.728
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		7.254.706.820	11.578.676.928
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	1.247	1.990

Vũ Nam Hà
Người lập

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Trịnh Công Hùng
Kế toán trưởng




Nguyễn Hữu Tới
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 29 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

MẪU SỐ B 03-DN
Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2013	2012
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	10.345.683.515	15.703.798.656
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	4.130.530.472	4.950.868.462
- Các khoản dự phòng	03	3.704.829.561	2.565.237.289
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(6.729.761.918)	(8.672.147.109)
- Chi phí lãi vay	06	8.890.097.803	11.113.533.281
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	20.341.379.433	25.661.290.579
- Thay đổi các khoản phải thu	09	(99.252.008.193)	(20.453.666.367)
- Thay đổi hàng tồn kho	10	70.152.365.161	18.555.265.843
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	7.347.124.243	31.329.971.150
- Thay đổi chi phí trả trước	12	333.672.302	1.302.167.765
- Tiền lãi vay đã trả	13	(10.022.195.928)	(11.597.831.752)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(8.313.340.671)	(2.838.553.818)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	5.205.289.680	848.674.687
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(5.300.488.172)	(3.833.613.824)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(19.508.202.145)	38.973.704.263
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	(1.055.451.863)	(1.145.696.364)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(3.882.860.300)	(1.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	2.037.210.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	5.964.761.918	7.907.147.109
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	3.063.659.755	5.761.450.745
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	101.554.709.895	108.859.093.982
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(87.559.620.996)	(128.460.543.883)
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	(6.939.991.020)	(6.969.691.200)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	7.055.097.879	(26.571.141.101)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm (50=20+30+40)	50	(9.389.444.511)	18.164.013.907
Tiền đầu năm	60	29.046.322.847	10.882.308.940
Tiền cuối năm (70=50+60)	70	19.656.878.336	29.046.322.847


Vũ Nam Hà
Người lập


Trịnh Công Hùng
Kế toán trưởng


Nguyễn Hữu Tới
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 29 là một bộ phận hợp thành của báo cáo tài chính

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MẪU SỐ B 09-DN

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

1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (gọi tắt là "Công ty") là công ty cổ phần được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng số 12 thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) theo Quyết định số 358/QĐ-BXD ngày 31 tháng 3 năm 2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0101446753 đăng ký lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2003, thay đổi lần thứ 8 ngày 26 tháng 8 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Vốn điều lệ của Công ty là 58.180.000.000 VND. Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 là 324 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2012: 368 người).

Hoạt động chính của Công ty bao gồm:

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

Cơ sở lập báo cáo tài chính

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

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

Năm tài chính

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Hướng dẫn mới về chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định

Ngày 25 tháng 4 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 45/2013/TT-BTC (“Thông tư 45”) hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư này thay thế Thông tư số 203/2009/TT-BTC (“Thông tư 203”) ngày 20 tháng 10 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ quản lý, sử dụng và trích khấu hao tài sản cố định. Thông tư 45 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 6 năm 2013 và áp dụng cho năm tài chính 2013 trở đi. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 45 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

Hướng dẫn mới về trích lập dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn vào doanh nghiệp

Ngày 28 tháng 6 năm 2013, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 89/2013/TT-BTC (“Thông tư 89”) sửa đổi, bổ sung Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07 tháng 12 năm 2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ trích lập và sử dụng các khoản dự phòng giảm giá hàng tồn kho, tổn thất các khoản đầu tư tài chính, nợ phải thu khó đòi và bảo hành sản phẩm, hàng hoá, công trình xây lắp tại doanh nghiệp. Thông tư 89 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2013. Ban Tổng Giám đốc đánh giá Thông tư 89 không có ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

Ước tính kế toán

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

Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc mua sắm tài sản tài chính đó. Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, tài sản tài chính khác.

Công nợ tài chính

Tại ngày ghi nhận ban đầu, công nợ tài chính được ghi nhận theo giá gốc cộng các chi phí giao dịch có liên quan trực tiếp đến việc phát hành công nợ tài chính đó. Công nợ tài chính của Công ty bao gồm các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả và các khoản vay.

Đánh giá lại sau lần ghi nhận ban đầu

Hiện tại, chưa có quy định về đánh giá lại công cụ tài chính sau ghi nhận ban đầu.

Tiền

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)****Dự phòng phải thu khó đòi**

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

Hàng tồn kho

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

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

Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

	2013	2012
	Số năm	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	7 - 25	10 - 30
Máy móc và thiết bị	5 - 10	5 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10	6 - 10
Thiết bị văn phòng	5 - 7	3 - 5
Tài sản cố định khác	5 - 7	5 - 7

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là một công ty mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không phải là công ty con hay công ty liên doanh của Công ty. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của bên nhận đầu tư nhưng không có ảnh hưởng về mặt kiểm soát hoặc đồng kiểm soát những chính sách này.

Các khoản vốn góp vào công ty liên kết, liên doanh được ghi nhận theo giá gốc trừ dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn (nếu có).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư tài chính được trích lập theo các quy định về kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty trích lập dự phòng cho các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn, dài hạn có giá trị ghi sổ cao hơn giá thị trường tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

Các khoản trả trước dài hạn

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm khoản trả trước tiền thuê văn phòng tại tầng 19, tòa nhà HH2-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội trong vòng 47 năm. Tiền thuê được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh theo thời gian thuê.

Chi phí trả trước dài hạn khác phản ánh giá trị công cụ, dụng cụ, vật tư, thiết bị phục vụ thi công các công trình, được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời hạn từ một năm trở lên. Các chi phí này được vốn hóa dưới hình thức các khoản trả trước dài hạn và được phân bổ vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh sử dụng phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ là 2 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

Ghi nhận doanh thu

Doanh thu từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản

Đối với bất động sản mà Công ty bán sau khi đã xây dựng hoàn tất, doanh thu và giá vốn được ghi nhận khi phần lớn rủi ro và lợi ích liên quan đến bất động sản đã được chuyển giao sang người mua. Giá vốn của bất động sản bán trước khi xây dựng hoàn tất được xác định dựa trên chi phí thực tế phát sinh cho chi phí xây dựng ước tính để hoàn tất dự án bất động sản. Chi phí ước tính để xây dựng bất động sản được trích trước và các khoản chi thực tế sẽ được ghi giảm vào tài khoản chi phí phải trả này.

Doanh thu bán hàng

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

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng; và
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

MẪU SỐ B 09-DN

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (Tiếp theo)

Hợp đồng xây dựng

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

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

Chi phí đi vay

Tất cả các chi phí lãi vay được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

Các khoản dự phòng

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

Thuế

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

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo thuế suất 25% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

Thuế thu nhập hoãn lại được xác định theo thuế suất dự tính sẽ áp dụng cho năm tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần. Hiện Công ty không ghi nhận khoản thuế thu nhập hoãn lại nào trong kỳ do không có khoản chênh lệch tạm thời nào là trọng yếu.

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

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013, Ban Tổng Giám đốc đang xem xét và đánh giá ảnh hưởng trong việc tuân thủ các quy định của Luật Quản lý thuế tới báo cáo tài chính của Công ty, việc xác định sau cùng về nghĩa vụ của Công ty tùy thuộc vào kết quả thanh kiểm tra của cơ quan thuế, Công ty sẽ thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với ngân sách Nhà nước sau khi nhận được thông báo từ cơ quan có thẩm quyền.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***5. TIỀN**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tiền mặt	55.154.749	18.423.918
Tiền gửi ngân hàng (i)	19.601.723.587	29.027.898.929
	<u>19.656.878.336</u>	<u>29.046.322.847</u>

(i) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 13, Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay. Các khoản tiền gửi ngân hàng này vẫn được Công ty sử dụng cho hoạt động sản xuất kinh doanh với tính thanh khoản ổn định.

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	45.650.945.650	10.624.508.902
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	18.637.858.089	12.892.689.386
Ban Quản lý Dự án mở rộng đường Láng - Hoà Lạc	14.905.295.813	4.853.453.690
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Ngầm	10.866.546.537	18.012.108.084
Ban Quản lý Dự án NN&PTNT Phú Thọ	6.699.756.918	-
Công ty Cổ phần Gang thép Thái Nguyên	5.298.725.179	2.730.921.542
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	4.463.512.946	4.463.512.946
Tổng Công ty bột mỳ Vinafood 1	4.409.456.593	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kỹ thuật Vinaconex	6.751.873.599	3.701.242.646
Ban Quản lý Dự án Nhà máy Thủy điện Lai Châu	3.538.610.800	2.497.849.255
Công ty Cổ phần Đá trắng Vinaconex	3.066.125.118	3.066.125.118
Các đối tượng khác	49.208.275.229	46.200.160.809
	<u>173.496.982.471</u>	<u>109.042.572.378</u>

7. HÀNG TỒN KHO

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Nguyên liệu, vật liệu	193.722.749	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	224.022.725.392	294.368.813.302
Cộng	<u>224.216.448.141</u>	<u>294.368.813.302</u>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho	<u>224.216.448.141</u>	<u>294.368.813.302</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***7. HÀNG TỒN KHO (Tiếp theo)**

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

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Đường Quốc lộ 3 Đông Anh - Yên Phong	34.989.707.352	28.122.214.525
Công trình Thủy điện Bàn Chát	17.442.429.542	22.800.835.148
Đập phụ số 2 Tân Mỹ Ninh Thuận	14.932.929.160	12.914.687.888
Trụ sở làm việc Cục Thuế tỉnh Nam Định	14.555.758.554	4.807.769.678
Công trình khu đô thị Bắc An Khánh	-	2.720.467.059
Toà nhà văn phòng 57 Vũ Trọng Phụng	10.236.994.423	6.712.917.634
Trụ sở làm việc công an tỉnh Hoà Bình	9.265.360.882	28.908.943.678
Dự án Trụ sở làm việc công an tỉnh Bắc Ninh	10.069.560.637	-
Công trình Đường Láng - Hòa Lạc	9.055.775.154	29.384.467.427
Công trình Nhà văn hóa thể thao xi măng Hoàng Thạch	7.234.730.205	3.192.185.711
Kè chống sạt lở bờ biển thôn Khánh Hội	7.129.402.981	4.611.879.275
Đập thủy lợi IAMOR	6.950.286.715	5.481.628.783
Trụ sở công an Huyện Yên Sơn, tỉnh Tuyên Quang	6.288.880.549	600.655.064
Công trình Cầu Sông Cánh - Vĩnh Phúc	5.637.219.774	5.637.219.774
Hồ chứa nước sông Ray	5.527.684.001	5.301.007.933
Trụ sở cơ quan Kiểm toán Nhà Nước khu vực IX	5.248.291.412	-
Công trình chung cư 57 Vũ Trọng Phụng	-	27.444.375.163
Công trình khác	59.457.714.051	105.727.558.562
	224.022.725.392	294.368.813.302

Ban Tổng Giám đốc đã đánh giá một cách thận trọng và tin tưởng rằng giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 vẫn cao hơn giá gốc của hàng tồn kho, do đó không cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

8. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Tạm ứng phải thu các đội thi công	44.435.126.896	38.569.378.627
Tài sản ngắn hạn khác (i)	1.799.779.313	1.659.404.587
	46.234.906.209	40.228.783.214

(i) Bao gồm số dư ký quỹ được dùng để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội (chi tiết xem tại Thuyết minh số 13).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN**9. TÀI SẢN CỔ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa và vật kiến trúc VND	Máy móc và thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Thiết bị văn phòng VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2013	1.150.178.668	41.309.206.013	15.031.327.578	443.489.317	371.562.720	58.305.764.296
Mua trong năm	-	14.455.000	-	-	-	14.455.000
Đầu tư XD/CB hoàn thành	12.916.756.429	-	-	-	-	12.916.756.429
Phân loại lại theo Thông tư 45	-	(472.736.397)	-	(411.052.953)	(32.867.705)	(916.657.055)
Tại ngày 31/12/2013	14.066.935.097	40.850.924.616	15.031.327.578	32.436.364	338.695.015	70.320.318.670
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
Tại ngày 01/01/2013	1.150.178.668	30.615.157.808	10.440.321.915	375.642.126	359.447.173	42.940.747.690
Khấu hao trong năm	344.446.838	2.556.949.997	1.214.166.943	11.679.924	3.286.770	4.130.530.472
Phân loại lại theo Thông tư 45	-	(344.815.410)	-	(354.885.686)	(24.038.928)	(723.740.024)
Tại ngày 31/12/2013	1.494.625.506	32.827.292.395	11.654.488.858	32.436.364	338.695.015	46.347.538.138
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 31/12/2013	12.572.309.591	8.023.632.221	3.376.838.720	-	-	23.972.780.532
Tại ngày 31/12/2012	-	10.694.048.205	4.591.005.663	67.847.191	12.115.547	15.365.016.606

Tại ngày 31/12/2013, nguyên giá của tài sản cố định bao gồm các thiết bị đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng với giá trị là 32.109.302.155 VND (tại ngày 31/12/2012: 18.615.150.326 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 13, Công ty đã thế chấp máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2013 là 23.465.110.303 VND (tại ngày 31/12/2012: 14.455.181.648 VND) để đảm bảo cho các khoản vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

10. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT

	31/12/2013		31/12/2012	
	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá trị (VND)	Số lượng (Cổ phiếu)	Giá trị (VND)
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	510.000	5.100.000.000	510.000	5.100.000.000
	510.000	5.100.000.000	510.000	5.100.000.000

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 như sau:

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

11. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Đầu tư dài hạn khác	458.286.700	458.286.700
<i>Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước Vinaconex</i>	458.286.700	458.286.700
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	(458.286.700)	(458.286.700)
<i>Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước Vinaconex</i>	(458.286.700)	(458.286.700)
Giá trị thuần của khoản đầu tư dài hạn khác	-	-

12. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2013 VND	31/12/2012 VND
Chi phí thuê văn phòng	9.352.663.526	9.578.580.518
Chi phí trả trước dài hạn khác	203.857.550	118.695.829
	9.556.521.076	9.697.276.347
	Năm 2013 VND	Năm 2012 VND
Số dư đầu năm	9.697.276.347	10.999.444.112
Tăng trong năm	2.178.513.279	1.906.501.942
Phân bổ vào chi phí trong năm	(2.319.268.550)	(3.208.669.707)
Số dư cuối năm	9.556.521.076	9.697.276.347

Số dư chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm tiền thuê văn phòng trả trước tại tầng 19, tòa nhà HH2-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng, xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, trong vòng 47 năm. Thời gian thuê theo hợp đồng đến hết ngày 27 tháng 12 năm 2056. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, số dư chi phí trả trước tiền thuê văn phòng là 9.352.663.526 VND. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 13, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng văn phòng này để đảm bảo cho các khoản vay.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng và tổ chức khác	58.940.946.377	43.991.637.478
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội</i>	-	747.927.000
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (i)</i>	21.691.233.906	12.580.826.370
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thăng Long (ii)</i>	6.639.721.590	1.874.242.159
<i>Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (iii)</i>	13.575.224.661	12.843.601.756
<i>Ngân hàng TMCP An Bình (iv)</i>	11.217.852.230	15.945.040.193
<i>Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long (v)</i>	5.816.913.990	-
Vay cá nhân (vi)	4.590.000.000	4.200.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	-	1.344.220.000
	63.530.946.377	49.535.857.478

Vay và nợ ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2013 bao gồm những khoản sau:

(i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt: Theo Thông báo về việc cấp hạn mức tín dụng và hạn mức bảo lãnh số 636/TB-MB-HQV ngày 05 tháng 9 năm 2012, thì Bên vay được cấp các khoản tín dụng với số tiền tối đa là 25.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh với số tiền tối đa là 40.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 9 tháng kể từ khi nhận nợ, thông báo duy trì hạn mức đến ngày 31 tháng 8 năm 2013 và đã được các bên ký kết Thông báo thay thế mới số 50/TB-MB-HQV ngày 11 tháng 02 năm 2014 duy trì hạn mức tới ngày 30 tháng 9 năm 2014. Lãi suất và phí được áp dụng theo kết quả xếp hạng tín dụng của Công ty và chính sách tín dụng của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản đảm bảo gồm: 01 máy xúc lật ZL40B, 01 trạm trộn bê tông thương phẩm, 02 ô tô trộn bê tông Dongfeng, 01 trạm nghiền sàng, 01 máy khoan đá BMK5, 01 máy nén khí DK11 và 01 máy xúc đào Caterpilla.

(ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 161828/2013/HĐ ngày 20 tháng 8 năm 2013, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động. Theo đó, Bên vay được cấp các khoản tín dụng với số tiền cam kết tối đa là 15.000.000.000 VND. Lãi suất cho vay được áp dụng theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Thời hạn cho vay theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản là các máy móc, thiết bị, phương tiện vận tải theo các Hợp đồng đảm bảo số 67/2003/HĐĐB ngày 29/9/2003, số 0402/2008/HĐĐB ngày 04/02/2008, số 3009/2008/HĐĐB ngày 30/9/2008, số 01041/2010/HĐĐB ngày 24/7/2010, số 220/2010/20912 ngày 15/10/2010 và số 2106/2011/HĐTC ngày 21/6/2011, toàn bộ số dư tiền gửi sản xuất, kinh doanh bằng VND, ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác và các khoản phải thu theo hợp đồng kinh tế ký kết giữa Công ty và các đối tác khác mà Công ty là người thụ hưởng.

(iii) Vay ngắn hạn Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 13/TDHM-VC12 ngày 01 tháng 11 năm 2013, mục đích vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Theo đó, Bên cho vay sẽ cung cấp một hạn mức tín dụng có xác định thời hạn, theo đó, Bên vay được cấp các khoản tín dụng với số tiền cam kết tối đa tại mọi thời điểm là 25.000.000.000 VND. Thời hạn cho vay là 12 tháng kể từ ngày rút vốn. Lãi suất cho vay được áp dụng theo quy định của Bên cho vay từng thời kỳ, phù hợp với quy định của Bên cho vay và Ngân hàng Nhà nước, lãi suất được điều chỉnh 1 tháng một lần theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay được thế chấp bằng quyền sử dụng văn phòng tầng 19, Tòa nhà HH2-2 và trang thiết bị gắn liền với khu vực thuê, 02 căn hộ cá nhân và 02 xe chuyên trộn HOKA SINOTRUCK.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng

Báo cáo tài chính

Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***13. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

(iv) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 048.13/HĐHM/II.19, ngày 12 tháng 6 năm 2013 mục đích để bổ sung vốn lưu động thanh toán tiền hàng, tiền mua nguyên vật liệu thi công các công trình và phát hành bảo lãnh dự thầu, thực hiện hợp đồng, tạm ứng, bảo hành, thanh toán. Ngân hàng sẽ cung cấp cho Bên vay một hạn mức tín dụng và bảo lãnh có xác định thời hạn, trong đó hạn mức tín dụng là 25.000.000.000 VND và hạn mức bảo lãnh là 45.000.000.000 VND. Lãi suất cho vay được quy định theo từng Giấy nhận nợ và sẽ thay đổi theo chính sách của Ngân hàng. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản là số tiền ký quỹ tại Ngân hàng, quyền thu từ các Hợp đồng số 06/2011/HĐXL, Hợp đồng số 19/2011/HĐ-XD, Hợp đồng số 169/2011/HĐXL, Biên bản thương thảo hợp đồng số NT4/A/10/ICB ký ngày 30/9/2011, Hợp đồng thi công xây dựng công trình số 37/2012/HĐ-BQL và giá trị Văn phòng Tầng 4 - tòa nhà H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(v) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long: Theo Thông báo về việc cấp hạn mức tín dụng và hạn mức bảo lãnh số 132/TB/CNTLG-PKHDN ngày 16 tháng 4 năm 2013 thì Bên vay được cấp các khoản tín dụng với số tiền tối đa là 30.000.000.000 VND, hạn mức bảo lãnh với số tiền tối đa là 30.000.000.000 VND. Lãi suất và phí được áp dụng theo kết quả xếp hạng tín dụng của Công ty và chính sách tín dụng của Ngân hàng tại thời điểm giải ngân. Khoản vay được thế chấp bằng các quyền phải thu của Công ty tại các công trình: công trình cấp nước Nghĩa Lộ, tỉnh Yên Bái và công trình cơ quan Kiểm toán Nhà nước khu vực IX, tỉnh Tiền Giang cùng với toàn bộ tài sản tại công trình tòa nhà Văn phòng 57 Vũ Trọng Phụng của Công ty.

(vi) Thể hiện các khoản vay cá nhân với lãi suất là 15%/năm và không có tài sản đảm bảo cho các khoản vay này.

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh nghiệp tư nhân Hữu Bình	3.706.075.000	-
Công ty Cổ phần Đá tự nhiên VNS	3.328.854.477	-
Công ty Thương mại Tuấn Hải	3.273.007.154	7.336.134.896
Công ty Nạo vét và Xây dựng Đường thủy I	1.963.336.628	1.963.336.628
Công ty Cổ phần Máy Xây dựng Hà Nội	1.922.732.911	1.100.811.753
Công ty Đồng Tâm	1.434.008.196	1.434.008.196
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Dầu khí Biển Đông	1.040.000.000	-
Công ty TNHH Lâm sản vật tư Hải Hà	1.021.942.450	-
Công ty TNHH Sunwood Vina	1.016.056.950	-
Các đối tượng khác	20.330.460.152	14.402.345.956
	<u>39.036.473.918</u>	<u>26.236.637.429</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***15. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công an tỉnh Nam Định	53.180.000.000	19.398.000.000
Cá nhân trả trước tiền mua căn hộ tại Dự án 57 Vũ Trọng Phụng	20.903.655.000	73.656.285.706
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	16.375.251.664	14.292.961.664
Công an tỉnh Hòa Bình	16.251.910.000	33.063.632.000
Cục thuế tỉnh Nam Định	12.669.569.202	10.838.755.857
Công an tỉnh Bắc Ninh	12.155.000.000	-
Kiểm toán Nhà nước khu vực IX	11.048.237.627	-
Cục hải quan tỉnh Thanh Hóa	7.967.876.900	-
Công an tỉnh Tuyên Quang	7.531.821.232	4.864.961.000
Công ty TNHH Công nghiệp nặng Dongsung	7.314.989.990	-
UBND huyện Bình Xuyên	6.985.361.281	6.985.361.281
Các đối tượng khác	41.023.444.110	91.342.514.448
	213.407.117.006	254.442.471.956

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Thuế giá trị gia tăng	11.035.177.592	7.299.366.965
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.041.141.885	8.263.505.861
Thuế thu nhập cá nhân	52.240.579	86.169.995
Thuế tài nguyên	14.793.600	11.459.000
Các loại thuế khác	154.176.183	16.136.000
	14.297.529.839	15.676.637.821

17. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Công trình 57 Vũ Trọng Phụng	25.089.292.975	-
Công trình Bắc An Khánh	4.052.393.403	-
Công trình Kim Chung	4.157.096.139	8.884.246.383
Công trình cảnh quan Thủy điện Sơn La	3.712.143.873	241.012.130
Công trình Bệnh viện Hữu Nghị	2.137.377.522	-
Công trình Trạm bơm Cổ Đàm	1.218.562.579	-
Công trình Đường tuyến 10* và D kéo dài	1.094.354.770	-
Công trình Kè Ngòi Đồng	926.952.396	-
Trung tâm thương mại Tuyên Quang	880.240.130	880.240.130
Công trình Gang thép Thái Nguyên	609.043.762	-
Công trình HT02 Hà Tĩnh	-	3.988.137.490
Công trình Dầu tiếng	-	1.252.688.503
Module 1 - Đại học Quốc gia Hà Nội	-	1.013.279.120
Chi phí lãi vay	1.798.251.319	2.930.349.444
Công trình khác	683.251.838	470.884.706
	46.358.960.706	19.660.837.906

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***18. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỢ NGẮN HẠN KHÁC**

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Kinh phí công đoàn	334.323.357	346.415.213
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	317.784.489	-
Phải trả các tổ đội thi công (i)	68.979.636.009	68.447.637.940
Kinh phí bảo trì (ii)	4.679.136.814	3.507.507.819
Phải trả khác	1.325.882.311	1.004.836.064
	<u>75.636.762.980</u>	<u>73.306.397.036</u>

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

(ii) Kinh phí bảo trì công trình Tổ hợp Dịch vụ Thương mại - Văn phòng và Nhà ở tại số 57 Vũ Trọng Phụng - Thanh Xuân - Hà Nội.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

Báo cáo tài chính
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)

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

MẪU SỐ B 09-DN

19. VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn điều lệ VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Quỹ dự phòng tài chính VND	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Tại ngày 01/01/2012	58.180.000.000	5.450.293.250	8.645.019.776	1.779.524.351	12.883.419.106	86.938.256.483
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	11.578.676.928	11.578.676.928
Trích các quỹ	-	-	-	310.443.252	(310.443.252)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.041.773.008)	(1.041.773.008)
Chia cổ tức 2011	-	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Tại ngày 31/12/2012	58.180.000.000	5.450.293.250	8.645.019.776	2.089.967.603	16.128.279.774	90.493.560.403
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	-	7.254.706.820	7.254.706.820
Trích các quỹ	-	-	4.573.339.887	2.664.339.887	(7.237.679.774)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	(1.909.000.000)	(1.909.000.000)
Chia cổ tức 2012	-	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Tại ngày 31/12/2013	58.180.000.000	5.450.293.250	13.218.359.663	4.754.307.490	7.254.706.820	88.857.667.223

Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2013 ngày 27 tháng 3 năm 2013, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã phê duyệt phương án trích lập Quỹ Đầu tư phát triển, Quỹ Dự phòng tài chính, Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và chi trả cổ tức từ lợi nhuận sản xuất kinh doanh năm 2012 với số tiền lần lượt là 4.573.339.887 VND, 2.664.339.887 VND, 1.909.000.000 VND và 6.981.600.000 VND.



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***19. VỐN CHỦ SỞ HỮU (Tiếp theo)****Tình hình góp vốn điều lệ của các cổ đông**

Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh sửa đổi lần thứ 8 ngày 26 tháng 8 năm 2011 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp, vốn điều lệ của Công ty là 58.180.000.000 VND. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2013, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo giấy chứng nhận ĐKKD sửa đổi			Vốn thực góp đến ngày 31/12/2013		
	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND	Số cổ phần	Tỷ lệ %	Thành tiền VND
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.060.000	52,6%	30.600.000.000	3.060.000	52,6%	30.600.000.000
- Các cổ đông khác	2.758.000	47,4%	27.580.000.000	2.758.000	47,4%	27.580.000.000
	5.818.000	100%	58.180.000.000	5.818.000	100%	58.180.000.000

Cổ phiếu

	31/12/2013	31/12/2012
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	5.818.000	5.818.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành ra công chúng	5.818.000	5.818.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông mua lại	-	-
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	5.818.000	5.818.000

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 theo công bố của Công ty tại 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. Các quyền lợi của các cổ phiếu đã được Công ty mua lại đều bị tạm ngừng cho tới khi chúng được phát hành lại.

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

Trong năm, Công ty chủ yếu cung cấp dịch vụ thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hoạt động kinh doanh bất động sản và các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Doanh thu, giá vốn từng hoạt động kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 21 và số 22.

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

21. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	2013 VND	2012 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	70.730.800.861	84.295.862.565
Doanh thu hợp đồng xây lắp	447.458.068.433	415.536.627.137
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	11.504.273.131	17.595.777.438
	529.693.142.425	517.428.267.140

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	2013	2012
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	59.464.034.819	70.868.306.956
Giá vốn hợp đồng xây lắp	429.613.917.355	394.928.315.546
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	11.356.278.278	15.503.528.766
	500.434.230.452	481.300.151.268

23. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	2013	2012
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	212.005.765.999	258.318.843.886
Chi phí nhân công	106.742.870.953	123.891.306.408
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.130.530.472	4.950.868.462
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	105.740.241.516	90.959.889.941
	428.619.408.940	478.120.908.697

24. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	2013	2012
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	315.341.055	400.009.031
Lãi ứng vốn cho các đội thi công	5.649.420.863	7.505.494.482
Cổ tức, lợi nhuận được chia	765.000.000	765.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	1.643.596
	6.729.761.918	8.672.147.109

25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	2013	2012
	VND	VND
Lợi nhuận trước thuế	10.345.683.515	15.703.798.656
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	2.018.223.267	2.929.515.457
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(765.000.000)	(765.000.000)
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	2.783.223.267	3.694.515.457
Thu nhập chịu thuế	12.363.906.782	18.633.314.113
Thuế suất	25%	25%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	3.090.976.695	4.658.328.528
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	-	533.206.800
Thuế thu nhập doanh nghiệp	3.090.976.695	4.125.121.728

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	7.254.706.820	11.578.676.928
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu (cổ phiếu)	5.818.000	5.818.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND)	1.247	1.990

27. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí thuê hoạt động tối thiểu đã ghi nhận vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm	225.916.992	225.916.992
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Trong vòng một năm	225.916.992	225.916.992
Từ năm thứ hai đến năm thứ năm	903.667.968	903.667.968
Sau năm năm	8.223.078.566	8.448.995.558
	<u>9.352.663.526</u>	<u>9.578.580.518</u>

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Tổng số tiền thuê 456 m² văn phòng tầng 19, tòa nhà HH2-2 Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng xã Mỹ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội với giá thuê là 25.500.000 VND/m². Thời gian thuê theo hợp đồng là 47 năm, từ ngày 01 tháng 11 năm 2009 đến ngày 27 tháng 12 năm 2056. Số tiền thuê đã được Công ty chi trả một lần tại thời điểm bắt đầu thuê.

- Tổng số tiền thuê theo các Hợp đồng thuê văn phòng khác (chi nhánh phía Nam).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro vốn**

Công ty quản lý nguồn vốn nhằm đảm bảo rằng Công ty có thể vừa hoạt động liên tục vừa tối đa hóa lợi ích của các cổ đông thông qua tối ưu hóa số dư nguồn vốn và công nợ.

Cấu trúc vốn của Công ty gồm có các khoản nợ thuần (bao gồm các khoản vay như đã trình bày tại Thuyết minh số 13, trừ đi tiền) và phần vốn của các cổ đông (bao gồm vốn góp, các quỹ dự trữ và lợi nhuận sau thuế chưa phân phối).

Hệ số đòn bẩy tài chính

Hệ số đòn bẩy tài chính của Công ty tại ngày kết thúc niên độ kế toán như sau:

	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Các khoản vay	63.530.946.377	49.535.857.478
Trừ: Tiền	19.656.878.336	29.046.322.847
Nợ thuần	43.874.068.041	20.489.534.631
Vốn chủ sở hữu	<u>90.617.074.972</u>	<u>90.493.560.403</u>
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,48	0,23

Các loại công cụ tài chính**Các chính sách kế toán chủ yếu**

Chi tiết các chính sách kế toán chủ yếu và các phương pháp mà Công ty áp dụng (bao gồm các tiêu chí để ghi nhận, cơ sở xác định giá trị và cơ sở ghi nhận các khoản thu nhập và chi phí) đối với từng loại tài sản tài chính và công nợ tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 4.

	Giá trị ghi sổ	
	<u>31/12/2013</u>	<u>31/12/2012</u>
	VND	VND
Tài sản tài chính		
Tiền	19.656.878.336	29.046.322.847
Phải thu khách hàng và phải thu khác	164.808.545.081	104.134.696.310
Tài sản tài chính khác	2.706.867.033	3.766.815.723
Tổng cộng	187.172.290.450	136.947.834.880
Công nợ tài chính		
Các khoản vay	63.530.946.377	49.535.857.478
Phải trả người bán và phải trả khác	114.021.129.052	99.196.619.252
Chi phí phải trả	46.358.960.706	19.660.837.906
Tổng cộng	223.911.036.135	168.393.314.636

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của tài sản tài chính và công nợ tài chính tại ngày kết thúc niên độ kế toán do Thông tư số 210/2009/TT-BTC do Bộ Tài chính đã ban hành ngày 06 tháng 11 năm 2009 (“Thông tư 210”) cũng như các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và công nợ tài chính. Thông tư 210 yêu cầu áp dụng Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế về việc trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận công cụ tài chính bao gồm cả áp dụng giá trị hợp lý, nhằm phù hợp với Chuẩn mực báo cáo tài chính Quốc tế.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Mục tiêu quản lý rủi ro tài chính**

Công ty đã xây dựng hệ thống quản lý rủi ro nhằm phát hiện và đánh giá các rủi ro mà Công ty phải chịu, thiết lập các chính sách và quy trình kiểm soát rủi ro ở mức chấp nhận được. Hệ thống quản lý rủi ro được xem xét lại định kỳ nhằm phản ánh những thay đổi của điều kiện thị trường và hoạt động của Công ty.

Rủi ro tài chính bao gồm rủi ro thị trường (bao gồm rủi ro lãi suất và rủi ro về giá), rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Rủi ro thị trường

Hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chủ yếu chịu rủi ro khi có sự thay đổi về lãi suất và giá. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

Quản lý rủi ro lãi suất

Công ty chịu rủi ro lãi suất phát sinh từ các khoản vay chịu lãi suất đã được ký kết. Rủi ro này sẽ được Công ty quản lý bằng cách duy trì ở mức độ hợp lý các khoản vay và phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được lãi suất có lợi cho Công ty từ các nguồn cho vay thích hợp.

Độ nhạy của lãi suất

Độ nhạy của các khoản vay đối với sự thay đổi lãi suất có thể xảy ra ở mức độ hợp lý trong lãi suất được thể hiện trong bảng sau đây. Với giả định là các biến số khác không thay đổi và giả định số dư tiền vay cuối năm là số dư tiền vay trong suốt năm tài chính, nếu lãi suất của các khoản vay với lãi suất thả nổi tăng/giảm 200 điểm cơ bản thì lợi nhuận trước thuế của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013 sẽ giảm/tăng khoảng 1,27 tỷ VND (2012: 991 triệu VND).

	Tăng/Giảm số điểm cơ bản	Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế VND
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2013		
VND	200	1.270.618.928
VND	(200)	(1.270.618.928)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	200	990.717.150
VND	(200)	(990.717.150)

Quản lý rủi ro về giá hàng hóa

Công ty mua nguyên vật liệu, hàng hóa từ các nhà cung cấp trong và ngoài nước để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Do vậy, Công ty sẽ chịu rủi ro từ việc thay đổi giá bán của nguyên vật liệu, hàng hóa.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng xảy ra khi một khách hàng hoặc đối tác không đáp ứng được các nghĩa vụ trong hợp đồng dẫn đến các tổn thất tài chính cho Công ty. Công ty có chính sách tín dụng phù hợp và thường xuyên theo dõi tình hình để đánh giá xem Công ty có chịu rủi ro tín dụng hay không. Tại ngày kết thúc niên độ kế toán, Công ty có khoản rủi ro tín dụng tập trung khá lớn từ một số khách hàng trong hoạt động xây dựng, Công ty đã thực hiện trích lập dự phòng phải thu khó đòi cho các khoản phải thu quá hạn thanh toán từ hai năm trở lên, hoặc các khoản phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

2500 -
G TY
EM HUU
ONTE
NAM
- TP.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***28. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)*****Quản lý rủi ro thanh khoản***

Mục đích quản lý rủi ro thanh khoản nhằm đảm bảo đủ nguồn vốn để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính hiện tại và trong tương lai. Tính thanh khoản cũng được Công ty quản lý nhằm đảm bảo mức phụ trội giữa công nợ đến hạn và tài sản đến hạn trong năm ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong năm đó. Chính sách của Công ty là theo dõi thường xuyên các yêu cầu về thanh khoản hiện tại và dự kiến trong tương lai nhằm đảm bảo Công ty duy trì đủ mức dự phòng tiền mặt, các khoản vay và đủ vốn mà các cổ đông cam kết góp nhằm đáp ứng các quy định về tính thanh khoản ngắn hạn và dài hạn hơn.

Các bảng dưới đây trình bày chi tiết các mức đáo hạn theo hợp đồng còn lại đối với tài sản tài chính và công nợ tài chính phi phái sinh và thời hạn thanh toán như đã được thỏa thuận. Các bảng này được trình bày dựa trên dòng tiền chưa chiết khấu của tài sản tài chính và dòng tiền chưa chiết khấu của công nợ tài chính tính theo ngày sớm nhất mà Công ty phải trả. Các bảng này trình bày dòng tiền của các khoản gốc. Việc trình bày thông tin tài sản tài chính phi phái sinh là cần thiết để hiểu được việc quản lý rủi ro thanh khoản của Công ty khi tính thanh khoản được quản lý trên cơ sở công nợ và tài sản thuần.

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
31/12/2013			
Tiền	19.656.878.336	-	19.656.878.336
Phải thu khách hàng và phải thu khác	164.808.545.081	-	164.808.545.081
Tài sản tài chính khác	1.799.779.313	907.087.720	2.706.867.033
Tổng cộng	186.265.202.730	907.087.720	187.172.290.450
31/12/2013			
Các khoản vay	63.530.946.377	-	63.530.946.377
Phải trả người bán và phải trả khác	114.021.129.052	-	114.021.129.052
Chi phí phải trả	46.358.960.706	-	46.358.960.706
Tổng cộng	223.911.036.135	-	223.911.036.135
Chênh lệch thanh khoản thuần	(37.645.833.405)	907.087.720	(36.738.745.685)
	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
31/12/2012			
Tiền	29.046.322.847	-	29.046.322.847
Phải thu khách hàng và phải thu khác	104.134.696.310	-	104.134.696.310
Tài sản tài chính khác	1.659.404.587	2.107.411.136	3.766.815.723
Tổng cộng	134.840.423.744	2.107.411.136	136.947.834.880
31/12/2012			
Các khoản vay	49.535.857.478	-	49.535.857.478
Phải trả người bán và phải trả khác	99.196.619.252	-	99.196.619.252
Chi phí phải trả	19.660.837.906	-	19.660.837.906
Tổng cộng	168.393.314.636	-	168.393.314.636
Chênh lệch thanh khoản thuần	(33.552.890.892)	2.107.411.136	(31.445.479.756)

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức rủi ro thanh khoản ở mức kiểm soát được, một số khoản vay, phải trả người bán và phải trả khác là từ các bên liên quan, Ban Tổng Giám đốc tin tưởng rằng Công ty có thể tạo ra đủ nguồn tiền và có thể đàm phán để được gia hạn nợ kéo dài thời gian thanh toán để đáp ứng các nghĩa vụ tài chính khi đến hạn.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MÃ SỐ B 09-DN***Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với báo cáo tài chính kèm theo***29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

Danh sách các bên liên quan:

Bên liên quan

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 504 - Vinaconex
 Ban quản lý Dự án mở rộng đường Láng - Hoà Lạc
 Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 2
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 5
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 6
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 9
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 11
 Công ty Cổ phần Xây dựng số 21
 Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả
 Công ty Cổ phần Đá trắng Yên Bình
 Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước Vinanconex
 Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm
 Công ty Cổ phần VIMECO
 Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại
 Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel

Mối quan hệ

Công ty mẹ
 Công ty liên kết
 Đơn vị phụ thuộc Tổng công ty
 Đơn vị phụ thuộc Tổng công ty
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Cùng Công ty mẹ
 Công ty liên kết của Tổng công ty
 Công ty liên kết của Tổng công ty
 Cùng Công ty mẹ
 Công ty liên kết của Tổng công ty
 Cùng Công ty mẹ
 Công ty con của Công ty Cổ phần Vimeco
 Công ty liên kết của Tổng công ty

	2013	2012
	VND	VND
Chi trả cổ tức		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.672.000.000	3.672.000.000
Doanh thu bán hàng		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	37.550.066.146	33.259.249.193
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng mở rộng - Láng Hòa Lạc	26.262.052.472	29.051.852.327
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	45.294.773.782	44.301.603.394
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	197.650.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	3.381.818	31.450.909
Công ty Cổ phần Vimeco	713.127.301	3.895.511.742
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm	20.609.610.533	50.854.163.125
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác mỏ Vinavico	-	2.479.694.112
Mua hàng		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.602.541.778	540.797.520
Công ty Cổ phần Vimeco	116.623.179	616.578.540
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	918.708.938	926.317.214
Công ty Cổ phần Xây dựng số 6	1.040.996.863	1.657.693.455
Vay		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	13.575.224.661	13.136.078.556
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		
	2013	2012
	VND	VND
Lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác	1.106.900.000	1.246.600.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Trì Hạ, đường Phạm Hùng
Huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội, CHXHCN Việt Nam**Báo cáo tài chính**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2013

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**MẪU SỐ B 09-DN**

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

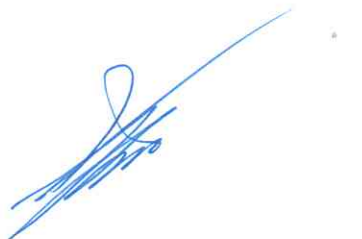
29. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (Tiếp theo)

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2013	31/12/2012
	VND	VND
Các khoản phải thu		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	18.637.858.089	12.892.689.386
BQL Dự án mở rộng đường Láng - Hoà Lạc	14.905.295.813	4.853.453.690
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	45.650.945.650	10.624.508.902
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	1.756.014.000	1.590.464.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	67.708.000	63.988.000
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	72.741.000	72.741.000
Công ty Cổ phần Đá trắng Yên Bình	3.066.125.118	3.066.125.118
Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước Vinaconex	28.520.000	28.520.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm	10.866.546.537	18.012.108.084
Công ty Cổ phần Vimeco	56.160.812	-
Người mua trả tiền trước		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	16.375.251.664	14.292.961.664
Công ty Cổ phần Vimeco	-	209.597.347
Các khoản phải trả		
Công ty Cổ phần Vimeco	351.613.000	223.327.500
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	67.946.828	4.421.340
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	81.865.000
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	43.440.400.000	-
Các khoản Trả trước cho người bán		
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	69.000.000	69.000.000
Phải trả khác		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	32.105.555	395.217.146
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	224.839.716	1.884.876.463
Các khoản vay		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	13.575.224.661	12.843.601.756

30. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 đã được kiểm toán.


Vũ Nam Hà
Người lập

Trịnh Công Hùng
Kế toán trưởngNguyễn Hữu Tới
Tổng Giám đốc

Ngày 10 tháng 3 năm 2014