

**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

---

**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 - 31



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012.

**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 Phạm Thành Nhân	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2012)
Ông Nguyễn Quốc Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Duy Ước	Phó Tổng Giám đốc
Ông Ngô Văn Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Lê Phùng Hòa	Phó Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2012)

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính hàng năm 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. 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 sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng báo cáo tài chính tuân thủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam. 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,



---

**Nguyễn Hữu Tới**  
**Tổng Giám đốc**

*Ngày 16 tháng 3 năm 2013*



Số: 637 /Deloitte-AUDHN-RE

## 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 bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 cùng với báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và thuyết minh báo cáo tài chính kèm theo (gọi chung là "báo cáo tài chính") của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 16 tháng 3 năm 2013, từ trang 4 đến trang 31. 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.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc và Kiểm toán viên

Như đã trình bày trong Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc tại trang 1 và trang 2, Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập báo cáo tài chính. Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính này dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán.

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty được kiểm toán bởi một công ty kiểm toán độc lập khác, báo cáo kiểm toán phát hành ngày 24 tháng 02 năm 2012 với ý kiến chấp nhận toàn phần.

### Cơ sở của ý kiến

Chúng tôi đã thực hiện kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi phải lập kế hoạch và thực hiện công việc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý rằng báo cáo tài chính không có các sai sót trọng yếu. Công việc kiểm toán bao gồm việc kiểm tra, trên cơ sở chọn mẫu, các bằng chứng xác minh cho các số liệu và các thông tin trình bày trên báo cáo tài chính. Chúng tôi cũng đồng thời tiến hành đánh giá các nguyên tắc kế toán được áp dụng và những ước tính quan trọng của Ban Tổng Giám đốc, cũng như cách trình bày tổng quát của báo cáo tài chính. Chúng tôi tin tưởng rằng công việc kiểm toán đã cung cấp những cơ sở hợp lý cho ý kiến của chúng tôi.

### Ý kiến

Theo ý kiến của chúng tôi, báo cáo tài chính kèm theo 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 2012 cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.



**Đặng Chí Dũng**  
Phó Tổng Giám đốc  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số Đ.0030/KTV

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

Ngày 16 tháng 3 năm 2013  
Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**Vũ Mai Hương**  
Kiểm toán viên  
Chứng chỉ Kiểm toán viên số 0897/KTV



**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 2012

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Mẫu số B 01-DN**

Đơn vị: VND

<b>TÀI SẢN</b>	<b>Mã số</b>	<b>Thuyết minh</b>	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011 (trình bày lại)</b>
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100=110+120+130+140+150)	<b>100</b>		<b>491.010.515.993</b>	<b>469.528.399.714</b>
<b>I. Tiền</b>	<b>110</b>	<b>6</b>	<b>29.046.322.847</b>	<b>10.882.308.940</b>
1. Tiền	111		29.046.322.847	10.882.308.940
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>
1. Đầu tư ngắn hạn	121		1.000.000.000	-
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>126.134.611.687</b>	<b>117.033.138.052</b>
1. Phải thu khách hàng	131	<b>7</b>	109.042.572.378	111.512.398.714
2. Trả trước cho người bán	132		21.749.915.377	7.574.179.186
3. Các khoản phải thu khác	135		1.876.748.214	1.915.947.145
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139		(6.534.624.282)	(3.969.386.993)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>294.368.813.302</b>	<b>312.924.079.145</b>
1. Hàng tồn kho	141	<b>8</b>	294.368.813.302	312.924.079.145
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>40.460.768.157</b>	<b>28.688.873.577</b>
1. Thuế GTGT được khấu trừ	152		229.897.943	-
2. Các khoản thuế phải thu	154		2.087.000	-
3. Tài sản ngắn hạn khác	158	<b>9</b>	40.228.783.214	28.688.873.577
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200=220+250+260)	<b>200</b>		<b>44.145.463.655</b>	<b>47.226.947.191</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>27.240.776.172</b>	<b>30.388.254.815</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	<b>10</b>	15.365.016.606	20.170.188.704
- Nguyên giá	222		58.305.764.296	58.160.067.932
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(42.940.747.690)	(37.989.879.228)
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	<b>11</b>	11.875.759.566	10.218.066.111
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>5.100.000.000</b>	<b>5.100.000.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251	<b>12</b>	-	5.100.000.000
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252	<b>12</b>	5.100.000.000	-
3. Đầu tư dài hạn khác	258	<b>13</b>	458.286.700	458.286.700
4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn	259	<b>13</b>	(458.286.700)	(458.286.700)
<b>III. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>11.804.687.483</b>	<b>11.738.692.376</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>14</b>	9.697.276.347	10.999.444.112
2. Tài sản dài hạn khác	268		2.107.411.136	739.248.264
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (270=100+200)</b>	<b>270</b>		<b>535.155.979.648</b>	<b>516.755.346.905</b>

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 31 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 2012

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (Tiếp theo)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012


**MÃ SỐ B 01-DN**

Đơn vị: VND

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2012	31/12/2011 (trình bày lại)
<b>A. NỢ PHẢI TRẢ (300=310+330)</b>	<b>300</b>		<b>444.662.419.245</b>	<b>429.817.090.422</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>444.662.419.245</b>	<b>427.367.444.002</b>
1. Vay và nợ ngắn hạn	311	15	49.535.857.478	66.974.962.379
2. Phải trả người bán	312	16	26.236.637.429	32.969.051.321
3. Người mua trả tiền trước	313	17	254.442.471.956	228.991.180.752
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	18	15.676.637.821	13.419.422.551
5. Phải trả người lao động	315		5.728.239.021	3.643.455.167
6. Chi phí phải trả	316	19	19.660.837.906	3.418.298.756
7. Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	319	20	73.306.397.036	77.344.088.284
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		75.340.598	606.984.792
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>-</b>	<b>2.449.646.420</b>
1. Vay và nợ dài hạn	334	21	-	2.162.345.000
2. Dự phòng trợ cấp mất việc làm	336		-	287.301.420
<b>B. NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU (400=410)</b>	<b>400</b>		<b>90.493.560.403</b>	<b>86.938.256.483</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>22</b>	<b>90.493.560.403</b>	<b>86.938.256.483</b>
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		8.645.019.776	8.645.019.776
4. Quỹ dự phòng tài chính	418		2.089.967.603	1.779.524.351
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		16.128.279.774	12.883.419.106
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)</b>	<b>440</b>		<b>535.155.979.648</b>	<b>516.755.346.905</b>

  
 Vũ Nam Hà  
 Người lập

  
 Trịnh Công Hùng  
 Kế toán trưởng

  
 Nguyễn Hữu Tới  
 Tổng Giám đốc

Ngày 16 tháng 3 năm 2013

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 31 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 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 2012

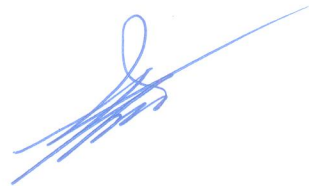
**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012

**Mẫu số B 02-DN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	2012	2011 (trình bày lại)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	24	517.428.267.140	436.371.658.628
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		517.428.267.140	436.371.658.628
4. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	25	481.300.151.268	403.633.271.591
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		36.128.115.872	32.738.387.037
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	8.672.147.109	6.907.916.972
7. Chi phí tài chính	22		11.113.533.281	12.607.757.960
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.113.533.281	12.607.757.960
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25		16.962.559.102	10.193.538.952
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20+(21-22)-25)	30		16.724.170.598	16.845.007.097
11. Thu nhập khác	31		287.301.420	111.727.274
10. Chi phí khác	32		1.307.673.362	540.674.489
11. Lỗ khác (40 = 31 - 32)	40		(1.020.371.942)	(428.947.215)
12. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		15.703.798.656	16.416.059.882
13. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	28	4.125.121.728	3.532.640.776
14. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51)	60		11.578.676.928	12.883.419.106
15. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	29	1.990	2.214


Vũ Nam Hà  
Người lập

Ngày 16 tháng 3 năm 2013


Trịnh Công Hùng  
Kế toán trưởngNguyễn Hữu Tới  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 31 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 2012

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012**Mẫu số B 03-DN**

Đơn vị: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	2012	2011 (trình bày lại)
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	15.703.798.656	16.416.059.882
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định	02	4.950.868.462	6.953.214.533
- Các khoản dự phòng	03	2.565.237.289	(1.611.262.993)
- Lãi từ hoạt động đầu tư	05	(8.672.147.109)	(6.982.749.094)
- Chi phí lãi vay	06	11.113.533.281	12.607.757.960
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	25.661.290.579	27.383.020.288
- Thay đổi các khoản phải thu	09	(20.453.666.367)	(17.143.531.758)
- Thay đổi hàng tồn kho	10	18.555.265.843	(37.114.651.395)
- Thay đổi các khoản phải trả (không bao gồm lãi vay phải trả và thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	31.329.971.150	64.484.396.610
- Thay đổi chi phí trả trước	12	1.302.167.765	(240.456.942)
- Tiền lãi vay đã trả	13	(11.597.831.752)	(10.989.150.918)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	14	(2.838.553.818)	(254.712.220)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	15	848.674.687	7.426.659.253
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	16	(3.833.613.824)	(2.739.419.791)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	38.973.704.263	30.812.153.127
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.145.696.364)	(5.305.460.508)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	111.727.274
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(1.000.000.000)	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	7.907.147.109	6.142.916.972
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	5.761.450.745	949.183.738
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>			
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33	108.859.093.982	122.230.204.993
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	(128.460.543.883)	(164.647.764.239)
3. Cổ tức đã trả cho các cổ đông	36	(6.969.691.200)	(1.745.400.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(26.571.141.101)	(44.162.959.246)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	18.164.013.907	(12.401.622.381)
Tiền đầu năm	60	10.882.308.940	23.283.931.321
Tiền cuối năm	70	29.046.322.847	10.882.308.940


Vũ Nam Hà  
Người lập

Ngày 16 tháng 3 năm 2013


Trịnh Công Hùng  
Kế toán trưởngNguyễn Hữu Tới  
Tổng Giám đốc

Các thuyết minh từ trang 8 đến trang 31 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 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 2012

## 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 2012 là 368 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2011: 423 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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam.

#### Năm tài chính

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

### 3. ÁP DỤNG HƯỚNG DẪN KẾ TOÁN MỚI

Ngày 24 tháng 10 năm 2012, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 179/2012/TT-BTC (“Thông tư 179”) quy định việc ghi nhận, đánh giá và xử lý các khoản chênh lệch tỷ giá trong doanh nghiệp. Thông tư 179 có hiệu lực thi hành kể từ ngày 10 tháng 12 năm 2012 và được áp dụng từ năm tài chính 2012. Thông tư 179 đưa ra hướng dẫn cụ thể về tỷ giá áp dụng đối với việc thanh toán và đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ. Ban Giám đốc đánh giá Thông tư 179 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 2012.



**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 2012

**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**

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 các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành có liên quan tại Việt Nam 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 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 trừ đi 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.

**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 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.

**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.



**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 2012

**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)****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:

	Năm 2012
	Số năm
Nhà cửa và vật kiến trúc	10 - 30
Máy móc và thiết bị	5 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị văn phòng	3 - 5
Tài sản cố định khác	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) và được phản ánh là một khoản đầu tư vào công ty liên kết trên báo cáo tài chính.

**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 - 3 năm theo các quy định kế toán hiện hành.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012

### 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)

##### 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. Đối với bất động sản được bán trước khi xây dựng hoàn tất mà theo đó Công ty có nghĩa vụ xây dựng và hoàn tất dự án bất động sản và người mua thanh toán tiền theo tiến độ xây dựng và chấp nhận các lợi ích và rủi ro từ những biến động trên thị trường, doanh thu và giá vốn được ghi nhận theo tỷ lệ hoàn thành của công việc xây dựng vào ngày kết thúc niên độ kế toán. 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:

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

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

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

##### Hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng có thể được ước tính một cách đáng tin cậy, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán được tính bằng tỷ lệ phần trăm giữa chi phí phát sinh của phần công việc đã hoàn thành tại ngày kết thúc niên độ kế toán so với tổng chi phí dự toán của hợp đồng, ngoại trừ trường hợp chi phí này không tương đương với phần khối lượng xây lắp đã hoàn thành. Khoản chi phí này có thể bao gồm các chi phí phụ thêm, các khoản bồi thường và chi thường thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận với khách hàng.

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

##### Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012

**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)****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 kỳ 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 kỳ tài sản được thu hồi hay nợ phải trả được thanh toán. Thuế thu nhập hoãn lại được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh và chỉ ghi vào vốn chủ sở hữu khi khoản thuế đó có liên quan đến các khoản mục được ghi thẳng vào vốn chủ sở hữu.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

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

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012

**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. ĐIỀU CHỈNH HỒI TỔ**

Căn cứ vào Biên bản kiểm toán ngày 29 tháng 01 năm 2013 của Kiểm toán Nhà nước về báo cáo tài chính năm 2011 của Công ty, Ban Tổng giám đốc Công ty đã điều chỉnh hồi tố báo cáo tài chính năm 2011 theo các kiến nghị của Kiểm toán Nhà nước, cụ thể như sau:

		31/12/2011	31/12/2011	
	Mã số	trước điều chỉnh	sau điều chỉnh	Chênh lệch
<b>Bảng cân đối kế toán</b>		<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Phải thu khách hàng	131	88.173.135.401	111.512.398.714	23.339.263.313
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	139	(4.474.805.457)	(3.969.386.993)	505.418.464
Hàng tồn kho	141	333.100.452.882	312.924.079.145	(20.176.373.737)
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	230	9.002.798.332	10.218.066.111	1.215.267.779
Chi phí trả trước dài hạn	261	10.886.654.112	10.999.444.112	112.790.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	314	10.752.892.916	13.419.422.551	2.666.529.635
Phải trả người lao động	315	4.111.005.568	3.643.455.167	(467.550.401)
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	10.086.032.521	12.883.419.106	2.797.386.585

		Năm 2011	Năm 2011	
	Mã số	trước điều chỉnh	sau điều chỉnh	Chênh lệch
<b>Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh</b>		<b>VND</b>	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	414.766.462.755	436.371.658.628	21.605.195.873
Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp	11	383.504.137.854	403.633.271.591	20.129.133.737
Chi phí tài chính	22	13.823.025.739	12.607.757.960	(1.215.267.779)
Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	11.166.507.817	10.193.538.952	(972.968.865)
Chi phí khác	32	606.224.489	540.674.489	(65.550.000)
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	2.600.178.581	3.532.640.776	932.462.195

**6. TIỀN**

	31/12/2012	31/12/2011
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tiền mặt	18.423.918	87.798.693
Tiền gửi ngân hàng (i)	29.027.898.929	10.794.510.247
	<b>29.046.322.847</b>	<b>10.882.308.940</b>

(i) Như đã trình bày tại Thuyết minh số 15 và số 21, Công ty đã thế chấp toàn bộ số dư tiền gửi ngân hàng để đảm bảo cho các khoản vay.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012

**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. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

	31/12/2012	31/12/2011 (trình bày lại)
	VND	VND
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	12.892.689.386	17.249.878.049
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình Ngầm	18.012.108.084	18.114.749.174
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	10.624.508.902	-
BQL Dự án mở rộng đường Láng - Hoà Lạc	4.853.453.690	-
Công ty Cổ phần Nhiệt điện Quảng Ninh	4.463.512.946	7.603.513.267
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Kỹ thuật Vinaconex	3.701.242.646	1.560.066.453
Công ty Cổ phần Đá trắng Vinaconex	3.066.125.118	3.066.125.118
Công ty Cổ phần Gang thép Thái Nguyên	2.730.921.542	2.325.958.436
Trường cao đẳng sư phạm cộng đồng Bắc Kạn	2.676.336.793	713.842.851
Công ty Cổ phần khoáng sản Tuyên Quang	2.623.350.640	1.857.899.000
Ban QLDA nhà máy Thủy điện Lai Châu	2.497.849.255	5.759.210.456
Công ty Công nghiệp tàu thủy Nam Triệu	2.458.360.532	2.458.360.532
Công ty Cổ phần MCO Việt Nam	2.100.000.000	2.100.000.000
Công ty khác	36.342.112.844	48.702.795.378
	<b>109.042.572.378</b>	<b>111.512.398.714</b>

**8. HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2012	31/12/2011 (trình bày lại)
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	1.197.328.685
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	294.368.813.302	311.695.377.687
Thành phẩm	-	31.372.773
<b>Cộng</b>	<b>294.368.813.302</b>	<b>312.924.079.145</b>
Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
<b>Giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho</b>	<b>294.368.813.302</b>	<b>312.924.079.145</b>

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 2012 vẫn cao hơn giá gốc của hàng tồn kho, do đó không cần thiết phải trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho.

**9. TÀI SẢN NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Tạm ứng phải thu các đội thi công	38.569.378.627	28.666.447.277
Tài sản ngắn hạn khác (i)	1.659.404.587	22.426.300
	<b>40.228.783.214</b>	<b>28.688.873.577</b>

(i) Thẻ hiện 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 15).

**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 2012

**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**

**10. TÀI SẢN CÓ 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
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Tại ngày 01/01/2012	1.150.178.668	41.183.459.649	15.031.327.578	423.539.317	371.562.720	58.160.067.932
Tăng trong năm		125.746.364		19.950.000		145.696.364
Tại ngày 31/12/2012	1.150.178.668	41.309.206.013	15.031.327.578	443.489.317	371.562.720	58.305.764.296
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Tại ngày 01/01/2012	1.116.806.481	27.217.033.333	8.966.228.491	352.947.278	336.863.645	37.989.879.228
Khấu hao trong năm	33.372.187	3.398.124.475	1.474.093.424	19.999.800	25.278.576	4.950.868.462
Tại ngày 31/12/2012	1.150.178.668	30.615.157.808	10.440.321.915	372.947.078	362.142.221	42.940.747.690
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 31/12/2012	-	10.694.048.205	4.591.005.663	70.542.239	9.420.499	15.365.016.606
Tại ngày 31/12/2011	33.372.187	13.966.426.316	6.065.099.087	70.592.039	34.699.075	20.170.188.704

Tại ngày 31/12/2012, 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 18.615.150.326 VND (tại 31/12/2011: 15.551.290.790 VND).

Như trình bày tại Thuyết minh số 15 và 21, Công ty đã thế chấp máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải với giá trị còn lại tại ngày 31/12/2012 là 14.455.181.648 VND (tại ngày 31/12/2011: 19.019.835.130 VND) để đảm bảo cho các khoản vay.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012

**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***11. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN**

Chi phí xây dựng cơ bản tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 chủ yếu là số tiền đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Vinaconex 6 (theo điều khoản Hợp đồng số 01/HĐMBVP-H10/VC6 - VC12 ký kết ngày 16 tháng 11 năm 2009 về việc mua Tầng 4, Tòa nhà H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, Hà Nội làm văn phòng, tổng giá trị hợp đồng (đã bao gồm VAT) là 12.799.780.000 VND). Đến thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2012, công trình chưa được bàn giao và chưa được sử dụng. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty đã thế chấp giá trị đã thanh toán công trình này để đảm bảo cho các khoản vay ngắn hạn.

**12. ĐẦU TƯ VÀO CÔNG TY LIÊN KẾT**

	31/12/2012		31/12/2011	
	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
	<b>510.000</b>	<b>5.100.000.000</b>	<b>510.000</b>	<b>5.100.000.000</b>

Trong năm 2012, Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex (gọi tắt là "Công ty 504") thực hiện tăng vốn điều lệ thêm 2 tỷ VND (từ 10 tỷ VND lên 12 tỷ VND), do Công ty quyết định không tiếp tục bổ sung giá trị vốn góp tại Công ty 504 nên sau khi các cổ đông của Công ty 504 hoàn thành việc góp bổ sung vốn điều lệ, tỷ lệ sở hữu của Công ty tại Công ty 504 giảm từ 51% xuống 42,5%. Theo đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, khoản đầu tư này được theo dõi trên khoản mục Đầu tư vào công ty liên kết. Đồng thời, Công ty không lập báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 vì không còn nắm quyền kiểm soát Công ty 504.

Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex là khoản đầu tư để nhận cổ tức, mang tính chất dài hạn, không nhằm mục đích mua bán lại. Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng khoản đầu tư này không bị suy giảm giá trị và không phải lập dự phòng giảm giá đầu tư.

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 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

**13. ĐẦU TƯ DÀI HẠN KHÁC**

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
Đầu tư dài hạn khác	458.286.700	458.286.700
Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước Vinaconex	458.286.700	458.286.700
Dự phòng giảm giá đầu tư dài hạn khác	(458.286.700)	(458.286.700)
Công ty Cổ phần Vật tư Ngành nước Vinaconex	(458.286.700)	(458.286.700)
<b>Giá trị thuần của khoản đầu tư dài hạn khác</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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 2012

**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***14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2012	31/12/2011 (trình bày lại)
	VND	VND
Chi phí thuê văn phòng	9.578.580.518	9.804.497.510
Chi phí trả trước dài hạn khác	118.695.829	1.194.946.602
	<b>9.697.276.347</b>	<b>10.999.444.112</b>

Số dư chi phí trả trước dài hạn chủ yếu bao gồm tiền trả trước về thuê 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, trong vòng 47 năm. Thời gian thuê theo hợp đồng đến hết ngày 27 tháng 12 năm 2056. Tại ngày 31 tháng 12 năm 2012, số dư chi phí trả trước tiền thuê văn phòng là 9.578.580.518 VND. Như đã trình bày tại Thuyết minh số 15, Công ty đã thế chấp quyền sử dụng văn phòng này để đảm bảo cho các khoản vay.

**15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Vay ngắn hạn ngân hàng và tổ chức khác	43.991.637.478	60.023.142.379
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (i)</i>	747.927.000	835.838.432
<i>Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (ii)</i>	12.580.826.370	16.837.727.446
<i>Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển - Chi nhánh Thăng Long (iii)</i>	1.874.242.159	9.867.523.184
<i>Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel (iv)</i>	12.843.601.756	13.982.053.317
<i>Ngân hàng TMCP An Bình (v)</i>	15.945.040.193	-
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex</i>	-	17.000.000.000
<i>Công ty Vận tải và Xây dựng Trung Hải</i>	-	1.500.000.000
Vay cá nhân (vi)	4.200.000.000	5.000.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	1.344.220.000	1.951.820.000
	<b>49.535.857.478</b>	<b>66.974.962.379</b>

Vay và nợ ngắn hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm những khoản sau:

(i) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2011/HĐHM ngày 08/7/2011, mục đích để bổ sung vốn lưu động. Ngân hàng sẽ cung cấp cho Bên vay một hạn mức tín dụng có xác định thời hạn, theo đó Bên vay được cấp các khoản tín dụng với tổng số tiền cam kết tối đa tại mọi thời điểm là 15.000.000.000 VND. Thời hạn giải ngân 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất cho vay được xác định theo từng hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Khoản vay này được thế chấp bằng tài sản đảm bảo là máy móc, thiết bị và phương tiện vận tải theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/2011/HĐ ngày 17/10/2011, toàn bộ số dư tài khoản tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND của Bên vay tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác, các khoản thu theo các hợp đồng kinh tế mà Bên vay là người thụ hưởng.

(ii) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt. Theo Thông báo về việc cấp hạn mức tín dụng năm 2011 - 2012 số 326/TB-MB-HS ngày 11/7/2011 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. Lãi suất và phí được áp dụng theo kết quả xếp hạng tín dụng của Công ty tại từng thời điểm. Khoản vay được thế chấp bằng tài sản đảm bảo gồm: 02 trạm nghiền sàng TDSU, 02 máy nén khí KD 11, 02 máy khoan đá đập xoay BMK5, bộ giàn khoan BMK5, 01 máy xúc đào bánh xích, cùng với quyền đòi nợ phát sinh từ các hợp đồng thi công xây dựng Ngân hàng TMCP Quân đội tài trợ.



**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 2012

**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*

**15. VAY VÀ NỢ NGẮN HẠN (Tiếp theo)**

(iii) 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 1096/2011/HĐ ngày 19/7/2011, 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 04041/2010/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.

(iv) Vay ngắn hạn Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 310712/TDHM-VC12 ngày 31/7/2012, 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 hoặc 3 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, 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, toàn bộ doanh thu từ các nguồn hợp pháp của Công ty chuyển về tài khoản tiền gửi của Công ty tại ngân hàng 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.

(v) Vay ngắn hạn Ngân hàng TMCP An Bình - Chi nhánh Hà Nội theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 033.12/HĐHM/II.19, 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 và công trình Tầng 4 - tòa nhà H10 Thanh Xuân Nam, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

(vi) Thế hiện các khoản vay cá nhân với lãi suất là 16%/năm, trong vòng 01 đến 03 tháng và không có tài sản đảm bảo.

**16. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Công ty Thương mại Tuấn Hải	7.336.134.896	9.501.053.170
Công ty Cổ phần Thương mại và Dịch vụ Phú Thịnh	2.048.477.709	419.557.113
Công ty Nạo vét và Xây dựng Đường thủy I	1.963.336.628	1.963.336.628
Công ty Đồng Tâm	1.434.008.196	1.434.008.196
Công ty Cổ phần Máy Xây dựng Hà Nội	1.100.811.753	500.768.881
Công ty TNHH Xây dựng Lộc Hoa	1.060.230.550	-
Doanh nghiệp Tư nhân Tây Sơn	966.810.000	966.810.000
Công ty TNHH Thịnh Cường	631.782.386	1.831.782.386
Phải trả công ty khác	9.695.045.311	16.351.734.947
	<b>26.236.637.429</b>	<b>32.969.051.321</b>

**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 2012

**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***17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	14.292.961.664	16.602.982.247
Cá nhân trả trước tiền mua căn hộ tại Dự án Chung Cư 57 Vũ Trọng Phụng	73.656.285.706	55.287.695.371
Công an tỉnh Hòa Bình	33.063.632.000	10.000.000.000
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng mở rộng - Láng Hòa Lạc	-	18.733.090.440
Công an tỉnh Nam Định	19.398.000.000	-
Cục thuế tỉnh Nam Định	10.838.755.857	4.976.336.985
Công ty Cổ phần đầu tư và Xây dựng Kỹ thuật Vinaconex	8.453.342.089	8.662.314.235
UBND huyện Bình Xuyên	6.985.361.281	3.985.361.281
Ban QLDA cấp thoát nước đô thị ADB4 Ninh Thuận	6.698.853.669	4.425.887.846
Trả trước công trình Đường Vĩnh Hy - Bình Tiên - Ninh Thuận	6.419.138.737	8.194.000.000
Các khoản trả trước khác	74.636.140.953	98.123.512.347
	<b>254.442.471.956</b>	<b>228.991.180.752</b>

**18. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC**

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Thuế giá trị gia tăng	7.299.366.965	6.254.644.715
Thuế thu nhập doanh nghiệp	8.263.505.861	6.976.937.951
Thuế thu nhập cá nhân	86.169.995	187.839.885
Thuế tài nguyên	11.459.000	-
Các loại thuế khác	16.136.000	-
	<b>15.676.637.821</b>	<b>13.419.422.551</b>

**19. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Công trình HT02 Hà Tĩnh	3.988.137.490	-
Trung tâm thương mại Tuyên Quang	880.240.130	-
Công trình Dầu tiếng	1.252.688.503	-
Công trình Lilama	402.639.720	-
Công trình Kim Chung	8.884.246.383	-
Module 1 - Đại học Quốc gia Hà Nội	1.013.279.120	-
Đường vào bãi xi nhiệt điện Quảng Ninh	2.929.474	-
Công trình cảnh quan TĐSL	241.012.130	-
Đường vào nhà máy nhiệt điện Quảng Ninh	65.315.512	-
Chi phí lãi vay	2.930.349.444	3.418.298.756
	<b>19.660.837.906</b>	<b>3.418.298.756</b>



**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 2012

**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***20. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	346.415.213	172.890.021
Bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	818.417.483
Phải trả các tổ đội thi công (i)	68.447.637.940	73.081.911.955
Kinh phí bảo trì (ii)	3.507.507.819	2.697.419.149
Phải trả khác	1.004.836.064	573.449.676
	<b>73.306.397.036</b>	<b>77.344.088.284</b>

(i) Phải trả các tổ đội của Công ty 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.

**21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN**

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội (i)	-	470.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (ii)	-	874.220.000
Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	-	818.125.000
	<b>-</b>	<b>2.162.345.000</b>

Vay và nợ dài hạn tại ngày 31 tháng 12 năm 2012 bao gồm những khoản sau:

(i) Ngày 20/4/2010, Công ty ký Hợp đồng tín dụng trung hạn số 01/2010/HĐTD với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nam Hà Nội, khoản tín dụng có hạn mức tối đa là 2.000.000.000 VND, thời hạn thanh toán 36 tháng kể từ ngày giải ngân khoản đầu tiên, lãi suất cho vay áp dụng lãi suất thả nổi và điều chỉnh 3 tháng một lần vào các ngày đầu quý. Mục đích khoản vay để đầu tư mua cần cẩu tháp. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn, toàn bộ số dư tiền gửi sản xuất kinh doanh bằng VND và ngoại tệ của Công ty tại Ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác, toàn bộ doanh thu từ các nguồn hợp pháp của Công ty chuyển về tài khoản tiền gửi của Công ty tại Ngân hàng 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, toàn bộ vốn, tài sản thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của Công ty và các nguồn thu hợp pháp khác.

(ii) Tại ngày 02/11/2009, Công ty ký Hợp đồng tín dụng số 313.09.056.22617.TD với Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt, khoản tín dụng cam kết cấp cho Công ty là 3.902.780.000 VND, thời hạn thanh toán 48 tháng kể từ ngày giải ngân khoản đầu tiên, lãi suất cho vay áp dụng lãi suất thả nổi tại thời điểm giải ngân. Mục đích khoản vay để đầu tư mua mới 01 trạm bê tông 60m<sup>3</sup>/h, 03 xe chuyên trộn, 01 máy xúc lật nhằm nâng cao năng lực, phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh. Khoản vay được đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

**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 2012

**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*

**21. VAY VÀ NỢ DÀI HẠN (Tiếp theo)**

Các khoản vay dài hạn được hoàn trả theo lịch biểu sau:

	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
Trong vòng một năm	1.344.220.000	1.951.820.000
Trong năm thứ hai	-	1.641.720.000
Từ năm thứ ba đến năm thứ năm	-	520.625.000
	<b>1.344.220.000</b>	<b>4.114.165.000</b>
Trừ: số phải trả trong vòng 12 tháng (được trình bày ở phần nợ ngắn hạn)	1.344.220.000	1.951.820.000
Số phải trả sau 12 tháng	-	<b>2.162.345.000</b>



**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 2012

**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**

**22. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

Vốn điều lệ	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ dự phòng tài chính	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 01/01/2011</b>	<b>58.180.000.000</b>	<b>5.450.293.250</b>	<b>1.250.440.291</b>	<b>7.036.240.601</b>	<b>77.916.573.617</b>
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	12.883.419.106	12.883.419.106
Trích các quỹ	-	2.645.420.301	529.084.060	(3.174.504.361)	-
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	(2.116.336.240)	(2.116.336.240)
Chia cổ tức 2010	-	-	-	(1.745.400.000)	(1.745.400.000)
<b>Tại ngày 31/12/2011</b>	<b>58.180.000.000</b>	<b>5.450.293.250</b>	<b>1.779.524.351</b>	<b>12.883.419.106</b>	<b>86.938.256.483</b>
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	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)
<b>Tại ngày 31/12/2012</b>	<b>58.180.000.000</b>	<b>5.450.293.250</b>	<b>8.645.019.776</b>	<b>2.089.967.603</b>	<b>90.493.560.403</b>

Theo nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2012 ngày 30 tháng 3 năm 2012, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã phê duyệt phương án trích lập Quỹ dự phòng tài chính, Quỹ khen thưởng, phúc lợi và chi trả cổ tức từ lợi nhuận sản xuất kinh doanh năm 2011 với số tiền lần lượt là 310.443.252 VND, 1.041.773.008 VND và 6.981.600.000 VND. Đến thời điểm lập báo cáo này, số cổ tức trên đã được thanh toán hết cho các cổ đông.

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012

**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. 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 2012, vốn điều lệ đã được các cổ đông góp đủ như sau:

	Theo giấy chứng nhận ĐKKD sửa đổi			Vốn thực góp đến ngày 31/12/2012		
	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
	<b>5.818.000</b>	<b>100%</b>	<b>58.180.000.000</b>	<b>5.818.000</b>	<b>100%</b>	<b>58.180.000.000</b>

**Cổ phiếu**

	31/12/2012	31/12/2011
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.

**23. 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, bất động sản, 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 theo từng loại hình kinh doanh được trình bày tại Thuyết minh số 24 và số 25.

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

**24. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	2012 VND	2011 (trình bày lại) VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	84.295.862.565	80.571.752.911
Doanh thu hợp đồng xây lắp	415.536.627.137	329.757.517.862
Doanh thu kinh doanh vật liệu xây dựng	17.595.777.438	26.042.387.855
	<b>517.428.267.140</b>	<b>436.371.658.628</b>



**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 2012

**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***25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN VÀ DỊCH VỤ CUNG CẤP**

	2012	2011
	VND	(trình bày lại) VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	70.868.306.956	67.737.413.718
Giá vốn hợp đồng xây lắp	394.928.315.546	311.013.204.984
Giá vốn kinh doanh vật liệu xây dựng	15.503.528.766	24.882.652.889
	<b>481.300.151.268</b>	<b>403.633.271.591</b>

**26. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	2012	2011
	VND	(trình bày lại) VND
Chi phí nguyên vật liệu	258.318.843.886	236.647.785.609
Chi phí nhân công	123.891.306.408	117.392.497.242
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.950.868.462	6.953.214.533
Chi phí dịch vụ mua ngoài, bằng tiền khác	93.775.127.229	90.399.755.181
	<b>480.936.145.985</b>	<b>451.393.252.565</b>

**27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	2012	2011
	VND	(trình bày lại) VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	400.009.031	281.429.797
Lãi ứng vốn cho các đội thi công	7.505.494.482	5.858.686.433
Cổ tức, lợi nhuận được chia	765.000.000	765.000.000
Doanh thu hoạt động tài chính khác	1.643.596	2.800.742
	<b>8.672.147.109</b>	<b>6.907.916.972</b>

**28. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP**

	2012	2011
	VND	(trình bày lại) VND
Lợi nhuận trước thuế	15.703.798.656	16.416.059.882
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	2.929.515.457	(644.938.397)
Trừ: Thu nhập không chịu thuế	(765.000.000)	(765.000.000)
Cộng : Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.694.515.457	120.061.603
<b>Thu nhập chịu thuế</b>	<b>18.633.314.113</b>	<b>15.771.121.485</b>
Thuế suất	25%	25%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b>4.658.328.528</b>	<b>3.942.780.371</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp được miễn giảm	533.206.800	416.577.442
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp</b>	<b>4.125.121.728</b>	<b>3.532.640.776</b>

(i) Theo Thông tư số 140/2012/TT-BTC ngày 21 tháng 8 năm 2012 của Bộ Tài chính hướng dẫn chi tiết về đối tượng được miễn, giảm thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2012, Công ty thuộc diện được giảm 30% thuế thu nhập doanh nghiệp trong năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2012 do đáp ứng điều kiện sử dụng nhiều lao động trong lĩnh vực xây dựng công trình hạ tầng kinh tế - xã hội. Số thuế được giảm trong năm được xác định trên thu nhập từ hoạt động xây dựng công trình của Công ty với số tiền là 533.206.800 VND.

**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 2012

**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. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

	<b>Năm 2012</b>	<b>Năm 2011</b> (trình bày lại)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	11.578.676.928	12.883.419.106
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)	1.990	2.214

**30. CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**

	<b>Năm 2012</b> <b>VND</b>	<b>Năm 2011</b> <b>VND</b>
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

Các khoản thanh toán thuê hoạt động bao gồm:

- Tổng số tiền thuê 456 m<sup>2</sup> văn phòng tầng 19, tòa nhà HH2-2 Khu đô thị Mễ Trì Hạ, đường Phạm Hùng xã Mễ Trì, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội với giá thuê là 25.500.000 VND/m<sup>2</sup>. 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).

**31. 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 15 và số 21, 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:

	<b>31/12/2012</b>	<b>31/12/2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Các khoản vay	49.535.857.478	69.137.307.379
Trừ: Tiền	29.046.322.847	10.882.308.940
Nợ thuần	20.489.534.631	58.254.998.439
Vốn chủ sở hữu	90.493.560.403	86.938.256.483
Tỷ lệ nợ thuần trên vốn chủ sở hữu	0,23	0,67

**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, công nợ tài chính và công cụ vốn được trình bày tại Thuyết minh số 4.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012

**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***31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)****Các loại công cụ tài chính**

	Giá trị ghi sổ	
	31/12/2012	31/12/2011
	VND	VND
<b>Tài sản tài chính</b>		
Tiền	29.046.322.847	10.882.308.940
Phải thu khách hàng và phải thu khác	104.134.696.310	109.208.958.866
Tài sản tài chính khác	3.766.815.723	761.674.564
<b>Tổng cộng</b>	<b>136.947.834.880</b>	<b>120.852.942.370</b>
<b>Công nợ tài chính</b>		
Các khoản vay	49.535.857.478	69.137.307.379
Phải trả người bán và phải trả khác	99.196.619.252	109.321.832.101
Chi phí phải trả	19.660.837.906	3.418.298.756
<b>Tổng cộng</b>	<b>168.393.314.636</b>	<b>181.877.438.236</b>

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.

**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. 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 31/12/2012 sẽ giảm/tăng khoảng 991 triệu đồng (2011: 1.383 triệu VND).

**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, phường Mỹ Đình 2, Quận Nam Từ Liêm, Hà Nội, CHXHCN Việt Nam

**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 2012

**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***31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

	<b>Tăng/Giảm số điểm cơ bản</b>	<b>Ảnh hưởng đến lợi nhuận trước thuế</b>
		<b>VND</b>
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2012		
VND	200	990.717.150
VND	-200	(990.717.150)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2011		
VND	200	1.382.746.148
VND	-200	(1.382.746.148)

***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. Công ty không thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro này do thiếu thị trường mua các công cụ tài chính này.

***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.

***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 kỳ ở mức có thể được kiểm soát đối với số vốn mà Công ty tin rằng có thể tạo ra trong kỳ 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.



**CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012

**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***31. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH (Tiếp theo)**

	Dưới 1 năm VND	Từ 1-5 năm VND	Tổng cộng VND
<b>31/12/2012</b>			
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>134.840.423.744</b>	<b>2.107.411.136</b>	<b>136.947.834.880</b>
<b>31/12/2012</b>			
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
<b>Tổng cộng</b>	<b>168.393.314.636</b>	<b>-</b>	<b>168.393.314.636</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(33.552.890.892)</b>	<b>2.107.411.136</b>	<b>(31.445.479.756)</b>
	<b>Dưới 1 năm VND</b>	<b>Từ 1-5 năm VND</b>	<b>Tổng cộng VND</b>
<b>31/12/2011</b>			
Tiền	10.882.308.940	-	10.882.308.940
Phải thu khách hàng và phải thu khác	109.208.958.866	-	109.208.958.866
Tài sản tài chính khác	22.426.300	739.248.264	761.674.564
<b>Tổng cộng</b>	<b>120.113.694.106</b>	<b>739.248.264</b>	<b>120.852.942.370</b>
<b>31/12/2011</b>			
Các khoản vay	66.974.962.379	2.162.345.000	69.137.307.379
Phải trả người bán và phải trả khác	109.321.832.101	-	109.321.832.101
Chi phí phải trả	3.418.298.756	-	3.418.298.756
<b>Tổng cộng</b>	<b>179.715.093.236</b>	<b>2.162.345.000</b>	<b>181.877.438.236</b>
<b>Chênh lệch thanh khoản thuần</b>	<b>(59.601.399.130)</b>	<b>(1.423.096.736)</b>	<b>(61.024.495.866)</b>

Ban Tổng Giám đốc đánh giá mức tập trung rủi ro thanh khoản ở mức kiểm soát được, một số khoản vay, phải trả người bán và phải trả khác phát sinh là 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 12**

Tầng 19, Tòa nhà HH2-2, Khu đô thị Mỹ Đình 2, 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 2012

**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***32. 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:

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
<b>Chi trả cổ tức</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	3.672.000.000	918.000.000
<b>Doanh thu bán hàng</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	33.259.249.193	48.209.623.109
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng mở rộng - Láng Hòa Lạc	29.051.852.327	25.052.770.693
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	44.301.603.394	32.082.719.250
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	-	804.514.545
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	31.450.909	297.298.182
Công ty Cổ phần VIMECO	3.895.511.742	1.707.142.978
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	23.586.696.358	16.897.230.113
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm	50.854.163.125	47.184.359.577
Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng và khai thác mỏ Vinavico	2.479.694.112	222.393.203
Công ty Cổ phần Đá trắng Yên Bình	-	1.821.735.393
<b>Mua hàng</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	540.797.520	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	184.237.677	287.441.295
Công ty Cổ phần VIMECO	616.578.540	471.074.545
Công ty Cổ phần Xi măng Cẩm Phả	-	2.801.186.855
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	926.317.214	949.347.339
Công ty Cổ phần Xây dựng số 6	1.657.693.455	1.363.636.364
<b>Vay</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex -Viettel	13.136.078.556	24.128.117.103

**Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc**

	<b>2012</b>	<b>2011</b>
	<b>VND</b>	<b>VND</b>
Lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác	1.246.600.000	1.246.600.000



**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 2012

**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

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

Số dư với các bên liên quan:

	31/12/2012 VND	31/12/2011 VND
<b>Các khoản phải thu</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	12.892.689.386	17.249.878.049
BQL Dự án mở rộng đường Láng - Hoà Lạc	4.853.453.690	-
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	10.624.508.902	-
Công ty Cổ phần Xây dựng số 2	1.590.464.000	1.661.414.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 5	63.988.000	124.624.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex	3.701.242.646	1.560.066.453
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 Vinanconex	28.520.000	28.520.000
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm	18.012.108.084	18.114.749.174
Công ty Cổ phần Bê tông và Xây dựng Vinaconex Xuân Mai	175.802.400	175.802.400
<b>Người mua trả tiền trước</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	14.292.961.664	16.602.982.247
Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kỹ thuật Vinaconex E&C	8.453.342.089	8.662.314.235
Ban điều hành thi công giai đoạn 1 dự án khu đô thị Bắc An Khánh	-	7.773.534.475
Công ty Cổ phần VIMECO	209.597.347	351.820.974
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng mở rộng - Láng Hòa Lạc	-	18.733.090.440
<b>Các khoản phải trả</b>		
Công ty Cổ phần VIMECO	223.327.500	27.412.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 9	4.421.340	4.421.250
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	81.865.000	-
<b>Các khoản Trả trước cho người bán</b>		
Công ty Cổ phần VIMECO Cơ khí và Thương mại	69.000.000	69.000.000
Công ty Cổ phần Xây dựng số 6	-	823.462.800
<b>Phải trả khác</b>		
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	395.217.146	226.469.498
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	1.884.876.463	1.792.834.598
<b>Các khoản vay</b>		
Công ty Tài chính Cổ phần Vinaconex - Viettel	12.843.601.756	13.982.053.317
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	-	17.000.000.000

**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 2012

**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*

**33. SỐ LIỆU SO SÁNH**

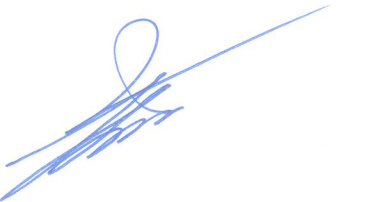
Số liệu so sánh là số liệu trên báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2011 của Công ty đã được kiểm toán bởi công ty kiểm toán độc lập khác.

Một số số liệu của báo cáo tài chính năm trước đã được điều chỉnh theo kết quả kiểm toán của Kiểm toán Nhà nước, chi tiết các khoản mục điều chỉnh được trình bày tại Thuyết minh số 5 phần Thuyết minh báo cáo tài chính.

Một số số liệu khác của năm trước được phân loại lại để phù hợp với việc so sánh với số liệu của năm nay, cụ thể:

	Trước phân loại 31/12/2011	Sau phân loại 31/12/2011	Chênh lệch
	VND	VND	VND
Doanh thu chưa thực hiện (i)	55.287.675.371	-	(55.287.675.371)
Người mua trả tiền trước (i)	173.703.505.381	228.991.180.752	55.287.675.371
Chi phí phải trả	-	3.418.298.756	3.418.298.756
Các khoản phải trả, phải nộp ngắn hạn khác	80.762.387.040	77.344.088.284	(3.418.298.756)

(i) Theo điều khoản Hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Tổ hợp Dịch vụ Thương mại - Văn phòng và Nhà ở để bán số 57 Vũ Trọng Phụng - Thanh Xuân - Hà Nội, Công ty sẽ bàn giao khối lượng xây thô các căn hộ cho khách hàng vào thời điểm cuối năm 2012. Do đó, tại ngày 31 tháng 12 năm 2011, số tiền ứng trước theo điều khoản hợp đồng từ các khách hàng được xác định là công nợ ngắn hạn, theo đó, Công ty thực hiện phân loại lại số tiền ứng trước của khách hàng và trình bày trên khoản mục "Người mua trả tiền trước".



**Vũ Nam Hà**  
Người lập

Ngày 16 tháng 3 năm 2013



**Trịnh Công Hùng**  
Kế toán trưởng



**Nguyễn Hữu Tới**  
Tổng Giám đốc



**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 2012**