

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12 - V12

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ IV NĂM 2025**

HÀ NỘI, THÁNG 1 NĂM 2026

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: V12 - Công ty cổ phần xây dựng số 12

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>820.385.353.930</b>	<b>574.069.944.231</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>294.969.966.468</b>	<b>231.679.891.865</b>
1. Tiền	111	D1	254.147.822.078	226.679.891.865
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.822.144.390	5.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>D2</b>	-	<b>1.215.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.215.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>474.259.863.536</b>	<b>328.683.878.709</b>
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131		108.479.397.631	144.331.898.574
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		82.138.293.838	57.110.129.846
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	D3	341.853.144.925	169.808.962.288
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(58.210.972.858)	(42.567.111.999)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	D4	-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>41.538.699.093</b>	<b>11.442.702.544</b>
1. Hàng tồn kho	141	D5	43.740.407.825	11.442.702.544
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.201.708.732)	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>9.616.824.833</b>	<b>1.048.471.113</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	D6	-	27.756.886
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	D7	9.545.869.913	941.871.307
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	D7	70.954.920	78.842.920
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>54.588.720.193</b>	<b>54.951.767.950</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>17.300.412.829</b>	<b>17.256.740.230</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	D3	17.300.412.829	17.256.740.230
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>14.101.237.349</b>	<b>14.270.042.084</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	D8	8.952.742.136	8.975.490.269
- Nguyên giá	222		62.370.681.602	61.186.282.511
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.417.939.466)	(52.210.792.242)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	D9	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	D10	5.148.495.213	5.294.551.815
- Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.570.108.471)	(1.424.051.869)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>D11</b>	<b>12.495.120.493</b>	<b>13.141.958.270</b>
- Nguyên giá	231		19.203.636.607	19.203.636.607
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.708.516.114)	(6.061.678.337)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-



<b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>D2</b>	<b>6.757.153.015</b>	<b>6.145.996.151</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		8.905.500.000	8.905.500.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.148.346.985)	(2.759.503.849)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>3.934.796.507</b>	<b>4.137.031.215</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>D6</b>	3.934.796.507	4.137.031.215
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>874.974.074.123</b>	<b>629.021.712.181</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>NGUỒN VỐN</b>	<b>Mã số</b>		<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
<b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>710.635.690.845</b>	<b>466.957.757.640</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>687.473.790.889</b>	<b>442.862.343.712</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		87.270.271.744	93.930.522.480
2. Người mua trả tiền trước	312		420.934.649.162	198.248.021.716
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	<b>D7</b>	6.059.933.212	3.214.697.435
4. Phải trả người lao động	314		3.729.330.720	3.770.929.257
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	<b>D12</b>	90.442.664.837	99.954.252.781
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	<b>D13</b>	-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	<b>D14</b>	933.513.972	933.513.972
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	<b>D15</b>	75.312.122.663	39.932.638.811
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	<b>D16</b>	1.770.931.197	2.350.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	<b>D17</b>	-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	<b>D18</b>	1.020.373.382	527.767.260
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>23.161.899.956</b>	<b>24.095.413.928</b>
1. Phải trả dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	<b>D12</b>	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	<b>D13</b>	-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	<b>D14</b>	23.161.899.956	24.095.413.928
7. Phải trả dài hạn khác	337	<b>D15</b>	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	<b>D16</b>	-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342	<b>D17</b>	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
<b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>164.338.383.278</b>	<b>162.063.954.541</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>D19</b>	<b>164.338.383.278</b>	<b>162.063.954.541</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		116.360.000.000	116.360.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		116.360.000.000	116.360.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.773.420.523	16.773.420.523
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		17.972.667.153	17.972.667.153
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-

11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		13.232.295.602	10.957.866.865
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.000.000.000	1.892.306.800
- Kỳ này	421b		11.232.295.602	9.065.560.065
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>874.974.074.123</b>	<b>629.021.712.181</b>

Ngày 19 tháng 01 năm 2026



Người lập bảng  
Dương Tố Uyên



Kế toán trưởng  
Vũ Nam Hà



Tổng giám đốc  
Lê Phùng Hòa



BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2025

Đơn vị báo cáo: V12 - Công ty cổ phần xây dựng số 12

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

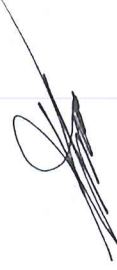
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	D20	195.669.616.917	198.309.771.139	551.083.758.245	460.882.195.733
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	D21	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		195.669.616.917	198.309.771.139	551.083.758.245	460.882.195.733
4. Giá vốn hàng bán	11	D22	166.827.251.346	186.559.312.319	501.810.547.617	431.981.237.150
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28.842.365.571	11.750.458.820	49.273.210.628	28.900.958.583
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	D23	806.611.944	157.389.380	2.637.935.180	1.279.084.765
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	D24	(352.649.858)	45.598.116	(441.090.480)	2.821.511.888
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		142.883.237	4.472.222	170.066.384	62.008.039
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	D25	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	D26	21.660.987.709	6.911.652.679	34.422.471.802	16.172.996.219
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.340.639.664	4.950.597.405	17.929.764.486	11.185.535.241
12. Thu nhập khác	31	D27	-	111.291	-	989.188.203
13. Chi phí khác	32	D28	8.828.391	24.522.793	88.378.866	806.624.267
14. Lợi nhuận khác	40		(8.828.391)	(24.411.502)	(88.378.866)	182.563.936
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.331.811.273	4.926.185.903	6.825.083.709	11.368.099.177
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	D7	4.797.228.906	991.761.739	6.609.090.018	2.302.539.112
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.534.582.367	3.934.424.164	11.232.295.602	9.065.560.065
18.1. Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	61		-	-	-	-
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		303	338	965	779
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Người lập bảng



Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng



Vũ Nam Hà

Lê Phùng Hòa




**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**  
cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025  
Phương pháp gián tiếp

Đơn vị báo cáo: V12 - Công ty cổ phần xây dựng số 12

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		17.841.385.620	11.368.099.177
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02	D8	2.000.041.603	1.613.707.380
- Các khoản dự phòng	03		17.234.412.727	2.767.603.849
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(2.637.839.941)	(1.279.084.765)
- Chi phí lãi vay	06	D24	170.066.384	62.008.039
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		34.608.066.393	14.532.333.680
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(166.562.611.306)	29.798.370.795
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(32.297.705.281)	12.086.364.293
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		235.051.077.885	33.697.481.480
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		229.991.594	340.097.848
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(71.877.944)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	D7	(2.803.622.851)	(3.332.476.445)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.976.266.865	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.483.660.743)	(1.033.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		68.717.802.556	86.017.093.707
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	D8	(1.184.399.091)	(2.246.840.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	D27	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		1.215.000.000	15.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	D23	2.102.339.941	743.584.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.132.940.850	13.496.744.674
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	D16	27.507.410.519	350.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	D16	(28.086.479.322)	(4.172.268.897)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(7.560.668.803)	(10.803.868.897)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		63.290.074.603	88.709.969.484
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		231.679.891.865	142.969.922.381
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		294.969.966.468	231.679.891.865

Ngày 19 tháng 01 năm 2026

  
Người lập bảng  
Dương Tô Uyên

  
Kế toán trưởng  
Vũ Nam Hà

  
Tổng giám đốc  
Lê Phùng Hòa



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: Công ty cổ phần xây dựng số 12

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D1- Tiền</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
- Tiền mặt	880.630.129	772.842.496
- Tiền gửi ngân hàng	253.267.191.949	225.907.049.369
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	40.822.144.390	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>294.969.966.468</b>	<b>231.679.891.865</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D3- Các khoản phải thu ngắn hạn khác</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
- Phải thu các tổ đội thi công	275.849.535.046	166.157.243.752
- Phải thu Tổng Cty (DA ĐHQG)	60.578.619.044	-
- Phải thu cổ tức	-	535.500.000
- Tạm ứng cho người lao động	1.570.040.140	811.709.749
- Ký cược, ký quỹ	3.626.728.377	1.463.670.127
- Phải thu khác	228.222.318	840.838.660
<b>Cộng</b>	<b>341.853.144.925</b>	<b>169.808.962.288</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D3- Phải thu dài hạn khác</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	980.412.829	936.740.230
- Các khoản tiền nhận uỷ thác	-	-
- Phải thu dài hạn khác	16.320.000.000	16.320.000.000
<b>Cộng</b>	<b>17.300.412.829</b>	<b>17.256.740.230</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D4- Tài sản thiếu chờ xử lý (chi tiết từng loại tài sản thiếu)</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
a) Tiền	-	-
b) Hàng tồn kho	-	-
c) TSCĐ	-	-
d) Tài sản khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D5 - Hàng tồn kho</b>	<b>Cuối quý</b>	<b>Đầu năm</b>
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	42.024.707.975	9.727.002.694
- Thành phẩm	1.715.699.850	1.715.699.850
- Hàng hóa	-	-
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
<b>Cộng</b>	<b>43.740.407.825</b>	<b>11.442.702.544</b>



Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D12- Chi phí phải trả</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
a) Ngắn hạn	90.442.664.837	99.954.252.781
- Trích trước hoạt động kinh doanh	90.442.664.837	99.937.350.697
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	-	-
- Chi phí lãi vay phải trả	-	16.902.084
- Trích trước khác	-	-
b) Dài hạn	-	-
- Trích trước hoạt động kinh doanh	-	-
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	-	-
- Chi phí lãi vay phải trả	-	-
- Trích trước khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>90.442.664.837</b>	<b>99.954.252.781</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D13- Phải trả ngắn hạn nội bộ</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Vay ngắn hạn nội bộ	-	-
- Phải trả ngắn hạn nội bộ khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D13- Phải trả dài hạn nội bộ</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Vay dài hạn nội bộ	-	-
- Phải trả dài hạn nội bộ khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D14 - Doanh thu chưa thực hiện</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
a) Ngắn hạn	933.513.972	933.513.972
- Cho thuê dài hạn tầng 1-tầng 5 VP 57VTP	588.186.528	588.186.528
- Cho thuê dài hạn tầng 16 chung cư 57VTP	345.327.444	345.327.444
b) Dài hạn	23.161.899.956	24.095.413.928
- Cho thuê dài hạn tầng 1-tầng 5 VP 57VTP	21.272.746.120	21.860.932.648
- Cho thuê dài hạn tầng 16 chung cư 57VTP	1.889.153.836	2.234.481.280

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D15- Phải trả khác</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
a) Ngắn hạn		
- Cổ tức phải trả	189.076.875	189.076.875
- Lãi vay phải trả	-	16.902.084
- Phải trả ngân sách nhà nước	-	-
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	91.815.480
- Kinh phí bảo trì các tòa nhà chung cư	-	-
- Phải trả các đội xây dựng	14.432.917.478	15.279.866.289
- Phải trả về cổ phần hoá	37.310.000	37.310.000
- Phải trả Tổng Công ty CP XNK XD VN (Dự án Đại Học Quốc Gia)	59.024.398.810	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.628.419.500	24.317.668.083
<b>Cộng</b>	<b>75.312.122.663</b>	<b>39.932.638.811</b>

b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
<b>Cộng</b>	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D17 - Dự phòng phải trả</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
a) Ngắn hạn	-	-
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	-	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	-
- Dự phòng tái cơ cấu	-	-
- Dự phòng phải trả khác	-	-
b) Dài hạn	-	-
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	-	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	-
- Dự phòng tái cơ cấu	-	-
- Dự phòng phải trả khác	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D18 - Quỹ khen thưởng phúc lợi</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
Số dư đầu kỳ	527.767.260	697.458.873
Trích lập trong kỳ	1.976.266.865	863.508.387
Sử dụng trong kỳ	(1.483.660.743)	(1.033.200.000)
Số dư cuối kỳ	<b>1.020.373.382</b>	<b>527.767.260</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D20- Doanh thu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Xây lắp	538.397.219.434	448.031.931.175
- Bất động sản	6.005.993.355	5.641.719.102
- Sản xuất công nghiệp	6.680.545.456	7.208.545.456
- Tư vấn	-	-
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	-
- Xuất khẩu lao động	-	-
- Cho thuê, cung cấp dịch vụ và khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>551.083.758.245</b>	<b>460.882.195.733</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D21- Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
- Thuế xuất khẩu	-	-
<b>Cộng</b>	-	-



Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D22- Giá vốn hàng bán</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Xây lắp	492.233.102.838	421.917.542.722
- Bất động sản	4.285.399.189	4.027.548.119
- Sản xuất công nghiệp	5.292.045.590	6.036.146.309
- Tư vấn	-	-
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	-
- Xuất khẩu lao động	-	-
- Cho thuê, cung cấp dịch vụ và khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>501.810.547.617</b>	<b>431.981.237.150</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D23- Doanh thu hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.102.435.180	743.584.765
- Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-
- Lãi do thoái vốn tại công ty con	-	-
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	535.500.000	535.500.000
- Lãi bán chứng khoán	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Lãi bán hàng trả chậm	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>2.637.935.180</b>	<b>1.279.084.765</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D24- Chi phí hoạt động tài chính</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Lãi tiền vay	170.066.384	62.008.039
- Chi phí mua bán chứng khoán	-	-
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	-
- Lỗ do thoái vốn tại công ty con	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	(611.156.864)	2.759.503.849
- Chi phí tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>(441.090.480)</b>	<b>2.821.511.888</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D25- Chi phí bán hàng</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Chi phí nhân viên	-	-
- Chi phí nguyên vật liệu	-	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
- Chi phí bảo hành nhà chung cư	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí bằng tiền khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>-</b>



Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D26- Chi phí quản lý</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Chi phí nhân viên	14.793.409.169	12.403.413.739
- Chi phí nguyên vật liệu	553.246.892	668.262.845
- Chi phí đồ dùng văn phòng	314.189.592	234.495.963
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	957.854.574	677.440.111
- Thuế, phí và lệ phí	10.276.473	244.671.050
- Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu	-	-
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	15.643.860.859	8.100.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.149.034.243	1.936.612.511
- Chi phí bằng tiền khác	600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>34.422.471.802</b>	<b>16.172.996.219</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D27- Thu nhập khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	-
- Giá trị công trình được cắt giảm theo quyết toán do TCT làm chủ đầu tư	-	-
- Tiền phạt thu được	-	989.075.450
- Thu nhập khác	-	112.753
<b>Cộng</b>	<b>-</b>	<b>989.188.203</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D28- Chi phí khác</b>	<b>Năm nay</b>	<b>Năm trước</b>
- Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán, thanh lý	-	-
- Xử lý hàng tồn kho	-	-
- Chi phí khác	88.378.866	806.624.267
<b>Cộng</b>	<b>88.378.866</b>	<b>806.624.267</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: Công ty cổ phần xây dựng số 12

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D7 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ	Cuối kỳ
a) Phải nộp	363.635.476	822.106.374	978.661.544	207.080.306
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	991.761.739	6.609.090.018	2.803.622.851	4.797.228.906
- Thuế thu nhập cá nhân	115.511.611	950.488.250	1.023.250.861	42.749.000
- Thuế tài nguyên	952.000.000	1.415.000.000	1.812.000.000	555.000.000
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	308.438.384	308.438.384	-
- Các loại thuế khác	791.788.609	1.248.996.197	1.582.909.806	457.875.000
<b>Cộng</b>	<b>3.214.697.435</b>	<b>11.354.119.223</b>	<b>8.508.883.446</b>	<b>6.059.933.212</b>
b) Thuế GTGT được khấu trừ	-	-	-	-
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	941.871.307	43.570.921.431	52.174.920.037	9.545.869.913
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>941.871.307</b>	<b>43.570.921.431</b>	<b>52.174.920.037</b>	<b>9.545.869.913</b>
c) Phải thu	-	-	-	-
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	-	-	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	-	-
- Thuế thu trên vốn	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	78.842.920	-	7.888.000	70.954.920
<b>Cộng</b>	<b>78.842.920</b>	<b>-</b>	<b>7.888.000</b>	<b>70.954.920</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: Công ty cổ phần xây dựng số 12

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

**D8 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

Khoản mục	Nhà cấu, vật kiến trúc	Dụng cụ văn phòng	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	9.777.859.235	88.000.000	42.228.946.933	8.161.781.328	929.695.015	61.186.282.511
Mua trong kỳ			272.727.273	682.171.818	229.500.000	1.184.399.091
Đầu tư XDCB hoàn thành						-
Tăng khác						-
Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm do Công ty mẹ thoái vốn						-
Giảm khác						-
Phân loại lại						-
Số dư cuối kỳ	9.777.859.235	88.000.000	42.501.674.206	8.843.953.146	1.159.195.015	62.370.681.602
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.415.222.557	80.333.333	41.321.024.368	5.503.683.636	890.528.348	52.210.792.242
Khấu hao trong kỳ	351.648.307	7.666.667	234.511.401	598.539.600	14.781.249	1.207.147.224
Tăng khác						-
Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm do Công ty mẹ thoái vốn						-
Giảm khác						-
Phân loại lại						-
Số dư cuối kỳ	4.766.870.864	88.000.000	41.555.535.769	6.102.223.236	905.309.597	53.417.939.466
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
Tại ngày đầu năm	5.362.636.678	7.666.667	907.922.565	2.658.097.692	39.166.667	8.975.490.269
Tại ngày cuối kỳ	5.010.988.371	-	946.138.437	2.741.729.910	253.885.418	8.952.742.136

Cuối kỳ Đầu năm

- Giá trị còn lại cuối năm/kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm/kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

46.563.224.739 47.284.795.520



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: Công ty cổ phần xây dựng số 12

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

## D10- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình						
Số dư đầu năm	6.718.603.684	-	-	-	-	6.718.603.684
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.718.603.684	-	-	-	-	6.718.603.684
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.424.051.869	-	-	-	-	1.424.051.869
Khấu hao trong kỳ	146.056.602	-	-	-	-	146.056.602
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.570.108.471	-	-	-	-	1.570.108.471
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình						
Tại ngày đầu năm	5.294.551.815	-	-	-	-	5.294.551.815
Tại ngày cuối kỳ	5.148.495.213	-	-	-	-	5.148.495.213

Cuối kỳ Đầu năm  
5.148.495.213 5.367.580.116

- Giá trị còn lại cuối năm/kỳ của TSCĐ vô hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm/kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: Công ty cổ phần xây dựng số 12

**D11- Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

Bất động sản đầu tư cho thuê		Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Tổng cộng	
Nguyên giá BĐS đầu tư cho thuê					
Số dư đầu năm	6.643.040.051	12.560.596.556		19.203.636.607	
Mua trong kỳ					-
Chuyển từ XDCB Dỡ dăng					-
Phân loại lại từ TSCĐ vô hình					-
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	6.643.040.051	12.560.596.556	-	19.203.636.607	
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	1.408.035.662	4.653.642.675	-	6.061.678.337	
Khấu hao trong kỳ	646.837.777			646.837.777	
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	2.054.873.439	4.653.642.675	-	6.708.516.114	
<b>Giá trị còn lại của BĐS đầu tư cho thuê</b>					
Tại ngày đầu năm	5.235.004.389	7.906.953.881	-	13.141.958.270	
Tại ngày cuối kỳ	4.588.166.612	7.906.953.881	-	12.495.120.493	

Đầu năm

Cuối kỳ

- Giá trị còn lại cuối năm/kỳ của BĐS đầu tư cho thuê đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay;
- Nguyên giá BĐS đầu tư cho thuê cuối năm/kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: Công ty cổ phần xây dựng số 12

D6- Chi phí trả trước ngắn hạn	Đơn vị tính: đồng Việt Nam				
	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối kỳ
- Công cụ dụng cụ	-	-	-	-	-
- Chi phí bảo hiểm	-	-	-	-	-
- Chi phí khác	27.756.886		27.756.886		-
<b>Cộng</b>	<b>27.756.886</b>	<b>-</b>	<b>27.756.886</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

D6- Chi phí trả trước dài hạn	Đơn vị tính: đồng Việt Nam				
	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối kỳ
- Chi phí trả trước về thuế hoạt động TSCĐ	-	-	-	-	-
- Chi phí thành lập doanh nghiệp	-	-	-	-	-
- Chi phí nghiên cứu có giá trị lớn	-	-	-	-	-
- Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ tiêu chuẩn ghi nhận là TSCĐ vô hình	-	-	-	-	-
- Công cụ dụng cụ	-	-	-	-	-
- Vật tư luân chuyển	-	-	-	-	-
- Chi phí sửa chữa lớn	159.978.978	1.810.550.507	1.449.223.031		521.306.454
- Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-
- Chi phí khác (Trả trước quyền mua khai thác mỏ đá vôi)	3.977.052.237		563.562.184		3.413.490.053
<b>Cộng</b>	<b>4.137.031.215</b>	<b>1.810.550.507</b>	<b>2.012.785.215</b>	<b>-</b>	<b>3.934.796.507</b>



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: Công ty cổ phần xây dựng số 12

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D2 - Các khoản đầu tư tài chính	Cuối năm				Đầu năm			
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	
a) Chứng khoán kinh doanh	-	-	-	-	-	-	-	
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Cuối năm				Đầu năm			
b1) Ngắn hạn - Tiền gửi có kỳ hạn - Trái phiếu - Các khoản đầu tư khác b2) Dài hạn - Tiền gửi có kỳ hạn - Trái phiếu - Các khoản đầu tư khác	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Giá gốc	Giá trị hợp lý
	-	-	1.215.000.000	1.215.000.000	1.215.000.000	1.215.000.000	-	-
	-	-	1.215.000.000	1.215.000.000	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-	-	-
	Đơn vị tính: đồng Việt Nam							
D16 - Vay và nợ thuê tài chính	Cuối năm				Đầu năm			
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm
a) Vay ngắn hạn + Vay ngắn hạn ngân hàng và các tổ chức tín dụng + Vay ngắn hạn tổ chức Cty CP VIWACO + Vay ngắn hạn cá nhân Nguyễn Tiến Dũng - Nợ dài hạn đến hạn trả + Ngân hàng và các tổ chức tín dụng + Tổ chức + Cá nhân - Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng Cộng	1.770.931.197	1.770.931.197	1.770.931.197	1.770.931.197	27.507.410.519	28.086.479.322	27.507.410.519	28.086.479.322
1.770.931.197	1.770.931.197	1.770.931.197	1.770.931.197	27.507.410.519	28.086.479.322	27.507.410.519	28.086.479.322	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	
-	-	-	-	-	-	-	-	

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Cuối năm		Tăng trong kỳ		Đầu năm	
	Số có khả năng trả nợ		Tăng		Giảm	
	-		-		-	
D16 - Vay và nợ thuê tài chính						
a) Vay ngắn hạn						
+ Vay ngắn hạn ngân hàng và các tổ chức tín dụng						
+ Vay ngắn hạn tổ chức Cty CP VIWACO						
+ Vay ngắn hạn cá nhân Nguyễn Tiến Dũng						
- Nợ dài hạn đến hạn trả						
+ Ngân hàng và các tổ chức tín dụng						
+ Tổ chức						
+ Cá nhân						
- Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng						
Cộng						

[illegible]



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: Công ty cổ phần xây dựng số 12

D19- Vốn chủ sở hữu

a- Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

Diễn giải	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Nguồn vốn XDDB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Nguồn kinh phí và các quỹ khác	Cộng
Số dư đầu năm trước	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	-	10.432.666.208	-	-	161.538.753.884	-
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi/(lỗ) thuần trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.065.560.065	-	-	9.065.560.065	-
- Chi thù lao HĐQT, BKS không chuyển trách	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(695.251.021)	-	-	(695.251.021)	-
- Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(863.508.387)	-	-	(863.508.387)	-
- Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.981.600.000)	-	-	(6.981.600.000)	-
- Cổ tức chia từ lợi nhuận mang sang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.981.600.000)	-	-	(6.981.600.000)	-
- Cổ tức chia từ lợi nhuận năm hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi sự nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng/giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm nay	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	-	10.957.866.865	-	-	162.063.954.541	-
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi/(lỗ) thuần trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi thù lao HĐQT, BKS không chuyển trách	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia từ lợi nhuận mang sang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia từ lợi nhuận năm hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi sự nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	-	13.232.295.602	-	-	164.338.383.278	-

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn góp của Vinaconex	2.909.000.000	Đầu năm	20.944.800.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	113.451.000.000	Cuối kỳ	95.415.200.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ	-		-
Cộng	116.360.000.000		116.360.000.000

Tỷ lệ vốn góp của Vinaconex

- Theo vốn thực góp	2,50%	18,00%
- Theo giấy phếp	2,50%	18,00%

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận			
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
+ Vốn góp đầu năm	116.360.000.000	116.360.000.000	
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-	
+ Vốn góp giảm trong kỳ	116.360.000.000	116.360.000.000	
+ Vốn góp cuối kỳ			
- Cổ tức đã chia	6.981.600.000	6.981.600.000	
+ từ lợi nhuận kỳ kế toán	-	-	
+ từ lợi nhuận kỳ trước	6.981.600.000	6.981.600.000	
- Cổ tức đã chia bằng tiền	6.981.600.000	6.981.600.000	
d- Cổ tức	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:	6.981.600.000	6.981.600.000	
thông:			
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:	-	-	
- Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:	-	-	
đ- Cổ phiếu	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.636.000	11.636.000	
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.636.000	11.636.000	
+ Cổ phiếu phổ thông	11.636.000	11.636.000	
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-	
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-	
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-	
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-	
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.636.000	11.636.000	
+ Cổ phiếu phổ thông	11.636.000	11.636.000	
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-	
* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :	10.000	10.000	
e- Các quỹ của doanh nghiệp:			
- Quỹ đầu tư phát triển	17.972.667.153	17.972.667.153	
- Quỹ dự phòng tài chính	-	-	
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: V12 - Công ty cổ phần xây dựng số 12

**D29- Doanh thu theo ngành**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Lũy kế Quý IV-2025	Tỷ trọng	Lũy kế Quý IV-2024	Tỷ trọng
<b><u>Doanh thu thuần</u></b>				
- Xây lắp	538.397.219.434	97,70%	448.031.931.175	97,21%
- SXKD Bất động sản	6.005.993.355	1,09%	5.641.719.102	1,22%
- Sản xuất công nghiệp	6.680.545.456	1,21%	7.208.545.456	1,56%
- Tư vấn	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất khẩu lao động	-	0,00%	-	0,00%
- Doanh thu khác	-	0,00%	-	0,00%
<b>Tổng doanh thu thuần</b>	<b>551.083.758.245</b>		<b>460.882.195.733</b>	
<b><u>Giá vốn hàng bán</u></b>				
- Xây lắp	492.233.102.838	98,09%	421.917.542.722	97,67%
- SXKD Bất động sản	4.285.399.189	0,85%	4.027.548.119	0,93%
- Sản xuất công nghiệp	5.292.045.590	1,05%	6.036.146.309	1,40%
- Tư vấn	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất khẩu lao động	-	0,00%	-	0,00%
- Doanh thu khác	-	0,00%	-	0,00%
<b>Tổng giá vốn hàng bán</b>	<b>501.810.547.617</b>		<b>431.981.237.150</b>	
<b><u>Lãi gộp</u></b>				
- Xây lắp	46.164.116.596	93,69%	26.114.388.453	90,36%
- SXKD Bất động sản	1.720.594.166	3,49%	1.614.170.983	5,59%
- Sản xuất công nghiệp	1.388.499.866	2,82%	1.172.399.147	4,06%
- Tư vấn	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất khẩu lao động	-	0,00%	-	0,00%
- Doanh thu khác	-	0,00%	-	0,00%
<b>Tổng lãi gộp</b>	<b>49.273.210.628</b>		<b>28.900.958.583</b>	
<b><u>Tỷ suất lợi nhuận</u></b>				
- Xây lắp	9,00%		6,00%	
- Bất động sản	29,00%		29,00%	
- Sản xuất công nghiệp	21,00%		16,00%	
- Tư vấn	0,00%		0,00%	
- Xuất nhập khẩu máy móc	0,00%		0,00%	
- Xuất khẩu lao động	0,00%		0,00%	
- Doanh thu khác	0,00%		0,00%	
<b>Tổng tỷ suất lợi nhuận</b>	<b>8,94%</b>		<b>6,27%</b>	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: V12 - Công ty cổ phần xây dựng số 12

**CÁC BÊN LIÊN QUAN:**

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cty liên kết với Cty CPXD số 12 (Không còn là cổ đông lớn từ 21/05/2025)
Công ty CP VIWACO	Cty con Tổng công ty
Công ty CP VIMECO	Không còn là Cty con Tổng công ty từ 23/12/2024
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	Cty liên kết với Cty CPXD số 12
Công ty Cổ phần đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Cty liên kết với Cty CPXD số 12
Ông Vũ Chí Dũng	P.TGD công ty

**SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	31/12/2025	01/01/2025
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>34.320.737.346</b>	<b>34.368.996.910</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	31.543.764.164	31.543.964.164
Công ty CP VIWACO	2.776.973.182	2.232.322.346
Công ty CP VIMECO	-	592.710.400
<b>Phải thu khác</b>	<b>59.937.119.933</b>	<b>535.500.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	59.937.119.933	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	-	535.500.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>1.106.304.993</b>	<b>807.464.673</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	1.095.396.993	807.464.673
Công ty CP VIMECO	10.908.000	-
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>-</b>	<b>2.000.000.000</b>
Công ty CP VIWACO	-	2.000.000.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>55.566.387.471</b>	<b>23.984.807.372</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	55.097.462.135	23.515.882.036
Ông Vũ Chí Dũng	468.925.336	468.925.336

**GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

	Từ ngày 01/01/2025 đến 31/12/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 31/12/2024
<b>Doanh thu bán hàng</b>	<b>2.372.892.613</b>	<b>851.734.431</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.372.892.613	13.701.005
Công ty CP VIMECO	-	838.033.426
<b>Chi trả cổ tức</b>	<b>174.540.000</b>	<b>2.094.480.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	174.540.000	2.094.480.000
<b>Cổ tức đã nhận</b>	<b>535.500.000</b>	<b>535.500.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	535.500.000	535.500.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>12.264.676.390</b>	<b>13.402.160.304</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	297.576.000	289.567.168
Công ty CP VIWACO	275.553.390	304.484.950
Công ty CP VIMECO	2.804.747.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	8.886.800.000	12.808.108.186
<b>Tiền lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác của HĐQT, Ban TGD, BKS</b>	<b>3.016.300.000</b>	<b>2.697.400.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

Đơn vị báo cáo: V12 - Công ty cổ phần xây dựng số 12

**D30- Chỉ số tài chính và hoạt động**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Đơn vị tính	Năm nay	Năm trước
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	93,76	88,60
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	6,24	11,40
<b>Cơ cấu vốn</b>			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	81,22	66,01
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	18,78	33,99
<b>Khả năng thanh toán</b>			
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1,19	1,46
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,19	1,46
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,43	0,04
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	3,24	2,45
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	2,04	1,95
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	2,04	1,38
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	1,28	1,10
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	6,83	3,24

Ngày 19 tháng 01 năm 2026

Người lập bảng  
Dương Tổ UyênKế toán trưởng  
Vũ Nam HàTổng giám đốc  
Lê Phùng Hòa