

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN
XÂY DỰNG SỐ 12

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	2 - 3
3. Báo cáo kiểm toán độc lập	4 - 5
4. Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025	13 - 34

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

Khái quát về Công ty

Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 là Công ty Cổ phần được chuyển đổi từ Công ty Xây dựng số 12 thuộc Tổng Công ty Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (nay là Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam) theo Quyết định số 358/QĐ-BXD ngày 31/03/2003 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Công ty được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0101446753 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 23 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp, về việc cập nhật thông tin của người đại diện theo pháp luật.

Trụ sở chính

- Địa chỉ : Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam
- Điện thoại : 024.22143724
- Fax : 024.37875053

Đơn vị trực thuộc

Công ty chỉ có 01 đơn vị trực thuộc là Chi nhánh Hà Nam, địa chỉ tại núi Ông Cụt, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và cho thuê văn phòng.

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

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	Ngày 09 tháng 4 năm 2025
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên	Ngày 09 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Tiến Quân	Thành viên	Ngày 09 tháng 4 năm 2025
Ông Nguyễn Mai Dương	Thành viên độc lập	Ngày 09 tháng 4 năm 2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày tái bổ nhiệm
Bà Phạm Thị Minh Lý	Trưởng ban	Ngày 09 tháng 4 năm 2025
Ông Ngô Anh Tú	Thành viên	Ngày 09 tháng 4 năm 2025
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên	Ngày 09 tháng 4 năm 2025

Ban Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/tái bổ nhiệm
Ông Lê Phùng Hòa	Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Tiến Quân	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 01 tháng 01 năm 2022
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Tái bổ nhiệm ngày 19 tháng 6 năm 2021
Ông Trần Lê Huy	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 3 năm 2024
Ông Vũ Nam Hà	Kế toán trưởng	Bổ nhiệm ngày 01 tháng 11 năm 2023

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

Đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Phùng Hòa - Tổng Giám đốc.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Tổng Giám đốc



Lê Phùng Hòa

Ngày 24 tháng 3 năm 2026

Số: 2.0287/26/TC-AC

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 24 tháng 3 năm 2026, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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



Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C

Chi nhánh Hà Nội



Vũ Minh Khôi – Thành viên Ban Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 2897-2025-008-1

Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Vũ Tuấn Nghĩa - Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số: 4028-2022-008-1



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		759.807.640.355	574.069.944.231
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	294.969.966.468	231.679.891.865
1. Tiền	111		254.147.822.078	226.679.891.865
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.822.144.390	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	1.215.000.000
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	1.215.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		413.681.244.492	328.683.878.709
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	108.479.397.631	144.331.898.574
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	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	V.5a	281.274.525.881	169.808.962.288
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(58.210.972.858)	(42.567.111.999)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		41.538.699.093	11.442.702.544
1. Hàng tồn kho	141	V.7	41.538.699.093	11.442.702.544
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.617.730.302	1.048.471.113
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	27.756.886
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		9.546.775.382	941.871.307
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	70.954.920	78.842.920
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
B- TÀI SẢN DÀI HẠN	200		54.588.720.193	54.951.767.950
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		17.300.412.829	17.256.740.230
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216	V.5b	17.300.412.829	17.256.740.230
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.101.237.349	14.270.042.084
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.952.742.136	8.975.490.269
<i>Nguyên giá</i>	222		62.370.681.602	61.186.282.511
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(53.417.939.466)	(52.210.792.242)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
<i>Nguyên giá</i>	225		-	-
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.148.495.213	5.294.551.815
<i>Nguyên giá</i>	228		6.718.603.684	6.718.603.684
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.570.108.471)	(1.424.051.869)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	12.495.120.493	13.141.958.270
<i>Nguyên giá</i>	231		19.203.636.607	19.203.636.607
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(6.708.516.114)	(6.061.678.337)
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		6.757.153.015	6.145.996.151
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2	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	V.2	(2.148.346.985)	(2.759.503.849)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.934.796.507	4.137.031.215
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	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		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		814.396.360.548	629.021.712.181

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		650.057.977.271	466.957.757.640
I. Nợ ngắn hạn	310		626.896.077.315	442.862.343.712
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	87.270.271.744	93.930.522.480
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	360.356.030.118	198.248.021.716
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	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	V.15	90.443.570.307	99.954.252.781
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.16a	933.513.972	933.513.972
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	75.312.122.663	39.932.638.811
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	1.770.931.197	2.350.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	1.020.373.382	527.767.260
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		23.161.899.956	24.095.413.928
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	V.16b	23.161.899.956	24.095.413.928
7. Phải trả dài hạn khác	337		-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338		-	-
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		164.338.383.277	162.063.954.541
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	164.338.383.277	162.063.954.541
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		13.232.295.601	10.957.866.865
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.000.000.000	1.892.306.800
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		11.232.295.601	9.065.560.065
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		814.396.360.548	629.021.712.181

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	551.083.758.244	460.882.195.733
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		551.083.758.244	460.882.195.733
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	501.810.547.617	431.981.237.150
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		49.273.210.627	28.900.958.583
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.637.935.180	1.279.084.765
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	(441.090.480)	2.821.511.888
Trong đó: chi phí lãi vay	23		170.066.384	62.008.039
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	34.422.471.802	16.172.996.219
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		17.929.764.485	11.185.535.241
11. Thu nhập khác	31		-	989.188.203
12. Chi phí khác	32		88.378.866	806.624.267
13. Lợi nhuận khác	40		(88.378.866)	182.563.936
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		17.841.385.619	11.368.099.177
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	6.609.090.018	2.302.539.112
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		<u>11.232.295.601</u>	<u>9.065.560.065</u>
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.6	<u>965</u>	<u>609</u>
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.6	<u>965</u>	<u>609</u>

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	17.841.385.619	11.368.099.177
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.9;10;11	2.000.041.603	1.613.707.380
- Các khoản dự phòng	03 VI.4;5	15.032.703.995	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	(586.530.000)	(1.279.084.765)
- Chi phí lãi vay	06 VI.4	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	34.457.667.601	14.532.333.680
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(111.817.415.316)	29.798.370.795
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(30.095.996.549)	12.086.364.293
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	179.398.117.229	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	(186.968.468)	(71.877.944)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.14	(2.803.622.851)	(3.332.476.445)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17 V.19	(1.483.660.743)	(1.033.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	67.698.112.497	86.017.093.707
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	(1.184.399.091)	(2.246.840.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	-
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	1.122.030.000	743.584.765
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	1.152.630.909	13.496.744.674

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số	minh	Năm nay		Năm trước	
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính						
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-	-	
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-	-	
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.18	1.770.931.197	350.000.000		
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(350.000.000)	(4.172.268.897)		
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-	-	
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(6.981.600.000)	(6.981.600.000)		
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>(5.560.668.803)</i>	<i>(10.803.868.897)</i>		
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		63.290.074.603	88.709.969.484		
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	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 năm	70	V.1	294.969.966.468	231.679.891.865		

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Tổng Giám đốc



Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1. Hình thức sở hữu vốn

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

2. Lĩnh vực kinh doanh

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

3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và cho thuê văn phòng.

4. Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

5. Cấu trúc Công ty

Các Công ty liên kết

Tên công ty	Địa chỉ trụ sở chính	Hoạt động kinh doanh chính	Tỷ lệ vốn góp	Tỷ lệ phần sở hữu	Tỷ lệ quyền biểu quyết
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	Số 100 đường Nguyễn Hiền, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam	Xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng	42,5%	42,5%	42,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Số 88 Phố Lê Chân, tổ 1, khu 2, phường Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, Việt Nam	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	20%	20%	20%

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

Công ty chỉ có 01 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Hà Nam, địa chỉ tại núi Ông Cự, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

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

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

7. Nhân viên

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty có 128 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2025: 110 nhân viên).

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

1. Năm tài chính

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

2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 và các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Ban Tổng Giám đốc đảm bảo đã tuân thủ yêu cầu của các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 cũng như các thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực kế toán của Bộ Tài chính trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC ("Thông tư 99") hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp thay thế cho Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 của Bộ Tài chính về hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 200") và các Thông tư số 75/2015/TT-BTC ngày 18 tháng 5 năm 2015, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21 tháng 3 năm 2016 của Bộ Tài chính về sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 200. Các quy định của Thông tư 99 được áp dụng cho việc ghi sổ, lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 năm 2026.

IV. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo.

3. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Khoản đầu tư được phân loại là nắm giữ đến ngày đáo hạn khi Công ty có ý định và khả năng giữ đến ngày đáo hạn. Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn chỉ bao gồm các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ. Thu nhập lãi từ các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở thực thu do số dự thu không trọng yếu.

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu tài chính.

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

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

4. Các khoản phải thu

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

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

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

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

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

5. Hàng tồn kho

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định cho từng công trình như sau:

$$\begin{array}{ccccccc} \text{Chi phí sản xuất} & & \text{Chi phí sản xuất} & & \text{Chi phí sản xuất} & & \text{Giá vốn} \\ \text{kinh doanh dở dang} & = & \text{kinh doanh dở dang} & + & \text{kinh doanh phát sinh} & - & \text{hàng bán} \\ \text{cuối năm} & & \text{đầu năm} & & \text{trong năm} & & \text{trong năm} \end{array}$$

Trong đó: Giá vốn của từng công trình được xác định bằng giá trị hoàn thành được nghiệm thu trong năm nhân với (x) tỷ lệ khoán chi phí của công trình.

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Các chi phí trả trước này được phân bổ trong khoảng thời gian trả trước hoặc thời gian các lợi ích kinh tế tương ứng được tạo ra từ các chi phí này.

Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu bao gồm:

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

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

Chi phí khai thác mỏ đá vôi

Chi phí khai thác mỏ đá vôi bao gồm các chi phí lập báo cáo tác động môi trường, phương án cải tạo phục hồi môi trường, phí thăm dò và tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đá vôi tại mỏ T3 và T4, núi Ông Cụt, thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 192 tháng.

7. Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

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

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05
Tài sản cố định khác	04 – 07

8. Tài sản cố định vô hình

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành. Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

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

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

Bất động sản đầu tư của Công ty là toàn bộ diện tích sử dụng từ tầng 01 đến tầng 05 tòa nhà văn phòng và tầng 16 tòa nhà chung cư tại số 57 Vũ Trọng Phụng, sử dụng để cho thuê, được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Số năm khấu hao của bất động sản đầu tư như sau:

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

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

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

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

11. **Vốn chủ sở hữu**

Vốn góp của chủ sở hữu

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

Thặng dư vốn cổ phần

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

12. **Phân phối lợi nhuận**

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

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

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

13. **Ghi nhận doanh thu và thu nhập**

Doanh thu bán thành phẩm

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

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Tiền lãi

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

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức từ việc góp vốn.

14. Hợp đồng xây dựng

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

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện: doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

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

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

15. Chi phí đi vay

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

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí khi phát sinh.

16. Các khoản chi phí

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

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

17. Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

18. Bên liên quan

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

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

19. Báo cáo theo bộ phận

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

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

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

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

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tiền mặt	880.630.129	772.842.496
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	253.267.191.949	225.907.049.369
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	40.822.144.390	5.000.000.000
Cộng	294.969.966.468	231.679.891.865

2. Đầu tư vào công ty liên kết

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex ⁽ⁱ⁾	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ⁽ⁱⁱ⁾	3.805.500.000 (2.148.346.985)		3.805.500.000 (2.759.503.849)	
Cộng	8.905.500.000 (2.148.346.985)		8.905.500.000 (2.759.503.849)	

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0600458867 ngày 01 tháng 9 năm 2008, thay đổi lần thứ 8 ngày 10 tháng 9 năm 2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định cấp, Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex có vốn điều lệ là 25.200.000.000 VND. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 1.071.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex, chiếm 42,5% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702118072 ngày 11 tháng 7 năm 2022, thay đổi lần thứ 2 ngày 03 tháng 01 năm 2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh có vốn điều lệ là 380.550.000.000 VND, tương đương 38.055.000 cổ phần.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/2022/QĐ-HĐQT ngày 26 tháng 4 năm 2022, Công ty quyết định góp vốn đầu tư thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh với giá trị vốn góp là 76.110.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty đã đầu tư 3.805.500.000 VND, sở hữu 380.550 cổ phần, tương đương 19,32% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh (không thay đổi so với số đầu năm). Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào công ty này là 72.304.500.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Giá trị hợp lý

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

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Số đầu năm	2.759.503.849	-
Trích lập dự phòng bổ sung	-	2.759.503.849
Hoàn nhập dự phòng	(611.156.864)	-
Số cuối năm	<u>2.148.346.985</u>	<u>2.759.503.849</u>

Giao dịch với các công ty liên kết

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với các công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
<i>Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex</i>		
Cổ tức được chia	535.500.000	535.500.000
Chi phí sử dụng dịch vụ	8.886.800.000	12.808.106.186

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<u>34.320.737.346</u>	<u>33.776.286.510</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	31.543.764.164	31.543.964.164
Công ty Cổ phần Viwaco	2.776.973.182	2.232.322.346
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<u>74.158.660.285</u>	<u>110.555.612.064</u>
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng tỉnh Nam Định	4.165.185.000	19.786.932.000
Ban QLDA Thủy điện 1 - Tập đoàn Điện lực Việt Nam	12.317.622.096	12.317.622.096
Các khách hàng khác	57.675.853.189	78.451.057.968
Cộng	<u>108.479.397.631</u>	<u>144.331.898.574</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	-	9.019.200.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh vật liệu xây dựng Hưng Thịnh ⁽ⁱ⁾	13.524.782.128	13.524.782.128
Công ty Cổ phần Xây dựng và Chuyển giao công nghệ Thủy lợi	-	9.820.933.067
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Xây dựng Toàn Cầu ⁽ⁱⁱ⁾	25.135.340.000	-
Các nhà cung cấp khác	43.478.171.710	24.745.214.651
Cộng	<u>82.138.293.838</u>	<u>57.110.129.846</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- (i) Là khoản tạm ứng để thực hiện Hợp đồng kinh tế số 25/HĐKT HT-VC12 ngày 25/11/2022 vv mua thép xây dựng các loại trong nước sản xuất phục vụ thi công các công trình.
- (ii) Là khoản tạm ứng để thực hiện Hợp đồng thi công số 258/2025/HĐTC/VC12-Toàn Cầu ngày 25/08/2025 vv cung cấp, thi công, lắp đặt và hoàn thiện cửa, vách kính, khung nhôm các loại, mái kính và lan can kính.

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Phải thu các bên liên quan	-	-	535.500.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex – Phải thu về cổ tức	-	-	535.500.000	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	281.274.525.881	(30.307.461.321)	169.273.462.288	(15.027.713.549)
Tạm ứng (*)	226.464.582.540	-	132.123.653.056	-
Ông Nguyễn Tiến Khâm	44.749.475.186	-	16.699.856.759	-
Ông Lê Văn Hải	29.298.269.313	-	16.896.062.128	-
Ông Nguyễn Huy Tự	27.126.044.302	-	18.757.552.742	-
Ông Phan Bá Toàn	53.808.266.829	-	21.473.938.862	-
Các cá nhân khác	71.482.526.910	-	58.296.242.565	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	3.626.728.377	-	1.463.670.127	-
Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	30.307.461.321	(30.307.461.321)	14.663.600.462	(14.663.600.462)
Phải thu các đội thi công	20.511.640.556	-	20.511.640.556	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	364.113.087	(364.113.087)	510.898.087	(364.113.087)
Cộng	281.274.525.881	(30.671.574.408)	169.808.962.288	(15.027.713.549)

- (*) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho chỉ huy trưởng dựa trên các quyết định giao nhiệm vụ liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện.

Chi tiết các công trình đang tạm ứng như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Cơ sở làm việc Công an thành phố Bà Rịa	14.633.053.918	18.878.242.665
Công trình Bệnh viện Đa khoa tỉnh Nam Định	21.916.944.302	18.757.552.742
Công trình Trung tâm nghiên cứu tiên tiến của Đại học quốc gia thành phố Hồ Chí Minh	32.036.799.027	596.221.000
Công trình Trụ sở cơ quan Hải quan sân bay Long Thành	26.189.366.714	349.850.000
Các công trình khác	131.688.418.579	93.541.786.649
Cộng	226.464.582.540	132.123.653.056

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC - Vốn góp hợp tác đầu tư dự án (*)	16.320.000.000	-	16.320.000.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	980.412.829	-	936.740.230	-
Cộng	17.300.412.829	-	17.256.740.230	-

(*) Là khoản tiền góp vốn để thực hiện Dự án Chống sụt lún, sạt lở, kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long (giai đoạn I). Tổng mức đầu tư của Dự án là 4.311.209.000.000 VND, tỷ lệ góp vốn của Công ty là 20%. Các bên thống nhất Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC làm đại diện liên danh và mở một tài khoản riêng để thực hiện các giao dịch liên quan đến Dự án. Dự án được UBND tỉnh Quảng Ninh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư ngày 01/10/2025 theo Quyết định số 3685/QĐ-UBND.

6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm Vinavico	12.317.622.096	(12.317.622.096)	12.317.622.096	(12.317.622.096)
Ông Lê Phúc Vũ	6.678.181.534	(6.678.181.534)	6.678.181.534	(6.678.181.534)
Ông Đào Văn Tuyển	9.437.088.487	(9.437.088.487)	-	-
Ông Lê Ngọc Bích	6.206.772.372	(6.206.772.372)	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	23.576.356.368	(23.571.308.369)	23.576.356.368	(23.571.308.369)
Cộng	58.216.020.857	(58.210.972.858)	42.572.159.998	(42.567.111.999)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	42.567.111.999	42.559.011.999
Trích lập dự phòng bổ sung (*)	15.643.860.859	8.100.000
Số cuối năm	58.210.972.858	42.567.111.999

(*) Theo Quyết định số 245/2025/QĐ-TCHC ngày 23/12/2025 của Tổng Giám đốc vv thành lập Hội đồng đánh giá công nợ phải thu khó đòi và Biên bản họp số 246/BB-V12 ngày 31/12/2025 của Hội đồng đánh giá công nợ phải thu khó đòi, Công ty đã trích lập dự phòng phải thu ông Đào Văn Tuyển và Ông Lê Ngọc Bích.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	39.822.999.243	9.727.002.694
Công trình Trụ sở cơ quan Hải quan Sân bay Long Thành	-	2.602.650.305
Công trình Trung tâm nghiên cứu tiên tiến của Đại học Quốc gia TP.HCM	17.704.539.144	-
Công trình xây dựng và mua sắm lắp đặt thiết bị dự án xây dựng trường THPT Tây Mỗ	7.792.093.905	19.740.553
Công trình cải tạo và nâng cấp Bệnh viện E	4.453.581.680	-
Công trình khối trung tâm nghiên cứu Phát triển chính	4.907.387.412	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>				
sách KTLA3 của Trường Đại học Kinh tế - Luật						
Các công trình khác	4.965.397.102	7.104.611.836				
Thành phẩm (là căn hộ chung cư 201 tòa nhà 57 Vũ Trọng Phụng)	1.715.699.850	1.715.699.850				
Cộng	<u>41.538.699.093</u>	<u>11.442.702.544</u>				
8. Chi phí trả trước dài hạn	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>				
Công cụ, dụng cụ	297.967.135	-				
Chi phí sửa chữa	308.894.873	292.201.200				
Chi phí khai thác mỏ đá vôi	3.327.934.499	3.844.830.015				
Cộng	<u>3.934.796.507</u>	<u>4.137.031.215</u>				
9. Tài sản cố định hữu hình						
	<u>Nhà cửa, vật kiến trúc</u>	<u>Máy móc và thiết bị</u>	<u>Phương tiện vận tải, truyền dẫn</u>	<u>Thiết bị, dụng cụ quản lý</u>	<u>Tài sản cố định khác</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá						
Số đầu năm	9.777.859.235	42.228.946.933	8.161.781.328	88.000.000	929.695.015	61.186.282.511
Mua trong năm		272.727.273	682.171.818		229.500.000	1.184.399.091
Số cuối năm	<u>9.777.859.235</u>	<u>42.501.674.206</u>	<u>8.843.953.146</u>	<u>88.000.000</u>	<u>1.159.195.015</u>	<u>62.370.681.602</u>
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	986.651.564	40.683.302.741	4.683.146.200	88.000.000	889.695.015	47.330.795.520
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	4.415.222.557	41.321.024.368	5.503.683.636	80.333.333	890.528.348	52.210.792.242
Khấu hao trong năm	351.648.307	234.511.401	598.539.600	7.666.667	14.781.249	1.207.147.224
Số cuối năm	<u>4.766.870.864</u>	<u>41.555.535.769</u>	<u>6.102.223.236</u>	<u>88.000.000</u>	<u>905.309.597</u>	<u>53.417.939.466</u>
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	5.362.636.678	907.922.565	2.658.097.692	7.666.667	39.166.667	8.975.490.269
Số cuối năm	<u>5.010.988.371</u>	<u>946.138.437</u>	<u>2.741.729.910</u>	<u>-</u>	<u>253.885.418</u>	<u>8.952.742.136</u>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
10. Tài sản cố định vô hình						
Là một phần giá trị quyền sử dụng đất tương ứng diện tích sử dụng làm văn phòng làm việc thuộc diện tích xây dựng Trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê tại số 57 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Cụ thể:						
	<u>Nguyên giá</u>	<u>Giá trị hao mòn</u>	<u>Giá trị còn lại</u>			
Số đầu năm	6.718.603.684	(1.424.051.869)	5.294.551.815			
Khấu hao trong năm	-	(146.056.602)	(146.056.602)			
Số cuối năm	<u>6.718.603.684</u>	<u>(1.570.108.471)</u>	<u>5.148.495.213</u>			

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Toàn bộ tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.148.495.213 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho hợp đồng cấp tín dụng của Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt, có thời hạn đến ngày 11 tháng 02 năm 2026.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	<u>Quyền sử dụng đất</u>	<u>Nhà</u>	<u>Cộng</u>
Nguyên giá			
Số đầu năm	6.643.040.051	12.560.596.556	19.203.636.607
Số cuối năm	6.643.040.051	12.560.596.556	19.203.636.607
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn			
Số đầu năm	1.408.035.662	4.653.642.675	6.061.678.337
Khấu hao trong năm	144.413.914	502.423.863	646.837.777
Số cuối năm	1.552.449.576	5.156.066.538	6.708.516.114
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.235.004.389	7.906.953.881	13.141.958.270
Số cuối năm	5.090.590.475	7.404.530.018	12.495.120.493

Theo quy định tại Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 05 “Bất động sản đầu tư”, giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc năm tài chính như sau:

	<u>Nguyên giá</u>	<u>Hao mòn lũy kế</u>	<u>Giá trị còn lại</u>
Quyền sử dụng đất tương ứng phân diện tích văn phòng cho thuê: 1.832,99 m ² (*)	6.643.040.051	(1.552.449.576)	5.090.590.475
Tầng 1-5 tòa nhà văn phòng 57 Vũ Trọng Phụng	8.692.333.615	(3.737.733.457)	4.954.600.158
Tầng 16 tòa nhà chung cư 57 Vũ Trọng Phụng	3.868.262.941	(1.418.363.081)	2.449.899.860
Cộng	19.203.636.607	(6.708.546.114)	12.495.090.493

(*) Quyền sử dụng đất có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.090.590.475 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho hợp đồng cấp tín dụng của Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt, có thời hạn đến ngày 11 tháng 02 năm 2026 (xem thuyết minh số V.18).

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	1.095.396.993	807.464.673
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	1.095.396.993	807.464.673
Phải trả các nhà cung cấp khác	86.174.874.751	93.123.057.807
Công ty Cổ phần 369	8.226.605.684	8.226.605.684
Công ty TNHH Xây dựng Tâm Bình	2.243.680.000	9.609.312.880
Các nhà cung cấp khác	75.704.589.067	75.287.139.243
Cộng	87.270.271.744	93.930.522.480

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
BQLDA Đầu tư Xây dựng quận Nam Từ Liêm	38.428.453.000	66.830.947.000
BQLDA Quốc tế	44.885.174.330	32.562.730.526
BQLDA Đầu tư Xây dựng chuyên ngành của Tổng cục Hải Quan	-	56.534.849.908
Bệnh viện E	66.952.447.157	-
Trường Đại học Kinh tế Luật	78.202.807.178	-
Bệnh viện Đổng Đa	47.648.945.000	-
BQLDA Đầu tư Xây dựng Công trình Hạ tầng Kỹ thuật và Nông nghiệp thành phố Hà Nội	55.919.037.000	-
Các khách hàng khác	28.319.166.453	42.319.494.282
Cộng	<u>360.356.030.118</u>	<u>198.248.021.716</u>

14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	<u>Số đầu năm</u>		<u>Số phát sinh trong năm</u>		<u>Số cuối năm</u>	
	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>	<u>Số phải nộp</u>	<u>Số đã thực nộp</u>	<u>Phải nộp</u>	<u>Phải thu</u>
Thuế GTGT hàng bán nội địa	363.635.476	-	648.101.724	(804.656.894)	207.080.306	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	991.761.739	-	6.609.090.018	(2.803.622.851)	4.797.228.906	-
Thuế thu nhập cá nhân	115.511.611	-	904.578.350	(977.340.961)	42.749.000	-
Thuế tài nguyên	952.000.000	-	1.415.000.000	(1.812.000.000)	555.000.000	-
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	14.369.116	(14.369.116)	-	-
Tiền thuê đất	-	-	308.438.384	(308.438.384)	-	-
Thuế bảo vệ môi trường	785.400.000	-	1.167.375.000	(1.494.900.000)	457.875.000	-
Lệ phí môn bài	-	-	4.000.000	(4.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	6.388.609	78.842.920	72.567.600	(71.068.209)	-	70.954.920
Cộng	<u>3.214.697.435</u>	<u>78.842.920</u>	<u>11.143.520.192</u>	<u>(8.290.396.415)</u>	<u>6.059.933.212</u>	<u>70.954.920</u>

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	17.841.385.619	11.368.099.177
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
- Các khoản điều chỉnh tăng	15.738.815.739	652.493.049
<i>Dự phòng nợ phải thu khó đòi</i>	15.643.860.859	8.100.000
<i>Chi phí khác</i>	94.954.880	644.393.049
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Thu nhập chịu thuế	33.580.201.358	12.020.592.226
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức)	<u>(535.500.000)</u>	<u>(535.500.000)</u>
Thu nhập tính thuế	33.044.701.358	11.485.092.226
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	6.608.940.272	2.297.018.445
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước	149.746	5.520.667
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	<u>6.609.090.018</u>	<u>1.006.556.177</u>

Việc xác định thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của Công ty được căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau. Do vậy số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể sẽ thay đổi khi cơ quan thuế kiểm tra.

Thuế tài nguyên

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác đá làm vật liệu xây dựng thông thường với mức 100.000 VND/m³ và thuế suất 10%.

Tiền thuê đất

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

<u>Vị trí đất</u>	<u>Mức tiền thuê</u>
- Diện tích 1.953 m ² tại số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	161.271 VND/m ²
- Diện tích 37.400 m ² để khai thác đá vôi tại núi Ông Cụt, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình	3.360 VND/m ²

Thuế nhà đất

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

Thuế bảo vệ môi trường

Công ty phải nộp phí bảo vệ môi trường đối với hoạt động khai thác đá làm vật liệu xây dựng thông thường với mức 8.250 VND/m³.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

15. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí văn phòng	96.622.446	177.025.452
Chi phí lãi vay phải trả	-	16.902.084
Chi phí trích trước các công trình	90.250.586.741	99.701.595.409
<i>Công trình cơ sở làm việc Công an thành phố Bà Rịa thuộc Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu</i>	-	12.054.349.579
<i>Công trình Đường từ xã Ma Nởi tỉnh Ninh Thuận đến ngã tư Tà Năng tỉnh Lâm Đồng</i>	20.712.332.061	12.346.273.575
<i>Công trình Bệnh viện Đa khoa tỉnh Nam Định</i>	21.852.742.484	36.202.176.250
<i>Công trình Trụ sở cơ quan Hải quan sân bay Long Thành</i>	27.501.806.985	-
<i>Các công trình khác</i>	20.183.705.211	39.098.796.005
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	96.361.120	58.729.836
Cộng	<u>90.443.570.307</u>	<u>99.954.252.781</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

16. Doanh thu chưa thực hiện

Là doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng theo các hợp đồng cho thuê toàn bộ tầng 01 đến tầng 05 tòa nhà văn phòng và tầng 16 tòa nhà chung cư 57 Vũ Trọng Phụng, thời hạn cho thuê đến ngày 20/02/2063. Chi tiết như sau:

16a. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC	588.186.528	588.186.528
Ông Nguyễn Văn Cường	345.327.444	345.327.444
Cộng	933.513.972	933.513.972

16b. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC	21.272.746.120	21.860.932.648
Ông Nguyễn Văn Cường	1.889.153.836	2.234.481.280
Cộng	23.161.899.956	24.095.413.928

17. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Phải trả các bên liên quan	60.071.667.314	23.984.807.372
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Phải trả theo hợp đồng liên danh ⁽ⁱ⁾	59.024.398.810	23.226.314.868
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam – Phí bảo lãnh công trình	578.343.168	289.567.168
Ông Vũ Chí Dũng – Phải trả khác	468.925.336	468.925.336
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	14.901.190.855	15.947.831.439
Kinh phí công đoàn	690.432	91.815.480
Phải trả về cổ phần hóa	37.310.000	37.310.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	162.840.000	-
Cổ tức phải trả	189.076.875	189.076.875
Phải trả các tổ đội thi công ⁽ⁱⁱ⁾	13.624.727.648	14.352.621.690
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	886.545.900	1.277.007.394
Cộng	75.312.122.663	39.932.638.811

(i) Là khoản tiền Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”) thuộc nguồn tiền Dự án Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng liên danh ngày 21 tháng 11 năm 2024 với Ban Quản lý Dự án Quốc tế, Công ty là thành viên đứng đầu liên danh đứng ra thu hộ tiền từ chủ đầu tư và thanh toán cho Tổng Công ty căn cứ khối lượng công việc thực hiện được nghiệm thu giữa chủ đầu tư và các bên trong liên danh.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

18. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Viwaco - Bên liên quan ⁽ⁱ⁾	-	2.000.000.000
Ngân hàng TMCP Quân đội ⁽ⁱⁱ⁾	1.770.931.197	-
Ông Nguyễn Tiến Dũng	-	350.000.000
Cộng	<u>1.770.931.197</u>	<u>2.350.000.000</u>

Công ty có khả năng trả được các khoản vay ngắn hạn.

- (i) Khoản vay không có tài sản đảm bảo, không tính lãi từ Công ty Cổ phần Viwaco theo Khế ước nhận nợ ngày 26/04/2023. Khoản vay đã được tất toán trong năm.
- (ii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội theo Hợp đồng cấp tín dụng số 280025.25.056.22617.TD ngày 24/02/2025 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thi công xây lắp, với hạn mức tín dụng là 780 tỷ đồng. Trong đó, hạn mức cho vay là 80 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 50 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh thanh toán là 700 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng đến ngày 11/02/2026, thời hạn vay 09 tháng, lãi suất chi tiết tại văn bản nhận nợ theo từng lần giải ngân. Lãi suất trong năm 2025 là 5,9%/năm. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế chấp Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty tại số 57 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (xem thuyết minh số V.11).

Chi tiết số phát sinh về các khoản vay ngắn hạn trong năm như sau:

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Số tiền vay phát sinh trong năm</u>	<u>Số tiền vay đã trả trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Vay bên liên quan	2.000.000.000	-	(2.000.000.000)	-
Vay ngắn hạn ngân hàng	-	27.507.410.519	(25.736.479.322)	1.770.931.197
Vay cá nhân	350.000.000	-	(350.000.000)	-
Cộng	<u>2.350.000.000</u>	<u>27.507.410.519</u>	<u>(28.086.479.322)</u>	<u>1.770.931.197</u>

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	<u>Số đầu năm</u>	<u>Tăng do trích lập từ lợi nhuận</u>	<u>Chi quỹ trong năm</u>	<u>Số cuối năm</u>
Quỹ khen thưởng	431.754.194	-	-	431.754.194
Quỹ phúc lợi	96.013.066	1.976.266.865	(1.483.660.743)	588.619.188
Cộng	<u>527.767.260</u>	<u>1.976.266.865</u>	<u>(1.483.660.743)</u>	<u>1.020.373.382</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20. Vốn chủ sở hữu

20a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	116.360.000.000	16.773.420.523	17.972.667.153	10.432.666.208	161.538.753.884
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	9.065.560.065	9.065.560.065
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	(1.558.759.408)	(1.558.759.408)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Số dư cuối năm trước	116.360.000.000	16.773.420.523	17.972.667.153	10.957.866.865	162.063.954.541
Số dư đầu năm nay	116.360.000.000	16.773.420.523	17.972.667.153	10.957.866.865	162.063.954.541
Lợi nhuận trong năm	-	-	-	11.232.295.601	11.232.295.601
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	(1.976.266.865)	(1.976.266.865)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Số dư cuối năm nay	116.360.000.000	16.773.420.523	17.972.667.153	13.232.295.601	164.338.383.277

20b. Cổ phiếu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu phổ thông đăng ký phát hành	11.636.000	11.636.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	11.636.000	11.636.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	11.636.000	11.636.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

20c. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09 tháng 4 năm 2025 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông (tỷ lệ 6%)	: 6.981.600.000
• Trích quỹ phúc lợi	: 1.976.266.865

VI. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

1a. Tổng doanh thu

	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	6.226.000.000	6.754.000.000
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	6.005.993.354	5.641.719.102
Doanh thu hợp đồng xây dựng	536.024.326.821	448.031.931.175
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	2.827.438.069	454.545.456
Cộng	551.083.758.244	460.882.195.733

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

1b. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan

Công ty không phát sinh giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các công ty liên kết. Các giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan không phải là công ty liên kết như sau:

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Giảm trừ giá trị khối lượng xây lắp do quyết toán	-	13.701.005
Doanh thu cung cấp dịch vụ cho bên liên quan	2.372.892.613	

Công ty Cổ phần Viwaco

Doanh thu cung cấp dịch vụ cho bên liên quan	2.356.158.181	-
----------------------------------------------	---------------	---

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn của vật liệu xây dựng đã bán	5.292.045.590	6.036.146.309
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.285.399.189	4.027.548.119
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	489.860.210.225	421.917.542.722
Giá vốn cho thuê tài sản	2.372.892.613	-
Cộng	<u>501.810.547.617</u>	<u>431.981.237.150</u>

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.873.054.516	718.414.138
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	105.629.890	25.170.627
Lãi tiền bảo lãnh	123.750.774	-
Cổ tức được chia	535.500.000	535.500.000
Cộng	<u>2.637.935.180</u>	<u>1.279.084.765</u>

4. Chi phí tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí lãi vay	170.066.384	62.008.039
Dự phòng/(Hoàn nhập dự phòng) tổn thất đầu tư	(611.156.864)	2.759.503.849
Cộng	<u>(441.090.480)</u>	<u>2.821.511.888</u>

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí cho nhân viên	14.793.409.169	12.403.413.739
Chi phí vật liệu quản lý	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	5.032.200	5.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi	15.643.860.859	8.100.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.149.034.243	1.937.656.011
Các chi phí khác	5.844.273	238.627.550
Cộng	<u>34.422.471.802</u>	<u>16.172.996.219</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

6. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước ⁽ⁱ⁾</u>
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	11.232.295.601	9.065.560.065
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.976.266.865)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	11.232.295.601	7.089.293.200
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	11.636.000	11.636.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	<u>965</u>	<u>609</u>

(i) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 779 VND xuống còn 609 VND, do xác định lại số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NQ-ĐHĐCĐ ngày 09/04/2025.

7. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	255.021.189.515	53.289.504.291
Chi phí nhân công	50.772.282.294	20.562.064.219
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.000.041.603	1.613.707.380
Chi phí dịch vụ mua ngoài	239.430.953.740	354.300.116.575
Chi phí khác	19.104.548.816	6.302.476.611
Cộng	<u>566.329.015.968</u>	<u>436.067.869.076</u>

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

Các giao dịch không bằng tiền

Trong năm, Công ty đã bù trừ nợ vay phải trả với nợ phải thu của Công ty Cổ phần Viwaco, số tiền 2.000.000.000 VND.

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

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

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

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

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

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

Công ty không phát sinh giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	<u>Chức danh</u>	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT	544.000.000	432.000.000
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên HĐQT / Tổng Giám đốc	484.000.000	384.000.000
Ông Nguyễn Tiến Quân	Thành viên HĐQT / Phó Tổng Giám đốc	456.000.000	360.000.000
Ông Nguyễn Mai Dương	Thành viên độc lập HĐQT	-	-
Bà Phạm Thị Minh Lý	Trưởng BKS	265.600.000	207.400.000
Ông Ngô Anh Tú	Thành viên BKS	233.000.000	174.000.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS	227.800.000	168.000.000
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	456.000.000	360.000.000
Ông Trần Lê Huy	Phó Tổng Giám đốc	456.000.000	300.000.000
Ông Vũ Nam Hà	Kế toán trưởng	402.600.000	312.000.000
Cộng		3.525.000.000	2.697.400.000

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

<u>Bên liên quan khác</u>	<u>Mối quan hệ</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("VCG")	Cổ đông lớn (đến ngày 21/5/2025)/ Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viwaco	Công ty con của VCG/ Cùng thành viên quản lý chủ chốt

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Chia cổ tức	174.540.000	1.256.688.000
Công ty Cổ phần Viwaco		
Chi phí sử dụng dịch vụ	283.758.420	304.484.950

Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại các thuyết minh số V.3, V.5, V.12, V.17 và V.18.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, Việt Nam

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

2. Thông tin về bộ phận

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là cung cấp dịch vụ thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, hoạt động kinh doanh bất động sản và các loại hình kinh doanh khác chiếm tỷ trọng nhỏ và chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

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

Ngày 7 tháng 3 năm 2026, Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam ("VCG") đã công bố thông tin bất thường về việc Cơ quan cảnh sát điều tra - Bộ Công an thông báo bắt tạm giam Ông Nguyễn Hữu Tới - Thành viên Hội đồng quản trị, Phó Tổng Giám đốc, nguyên Chủ tịch Hội đồng quản trị của VCG, đồng thời là Chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12, liên quan đến hành vi vi phạm quy định về đấu thầu gây hậu quả đặc biệt nghiêm trọng.

Ngày 9 tháng 3 năm 2026, Hội đồng quản trị Công ty đã ban hành Quyết định số 02 và 03/2026/QĐ-HĐQT về việc bổ nhiệm Ông Nguyễn Mai Dương từ vị trí Thành viên độc lập Hội đồng quản trị giữ chức danh Chủ tịch Hội đồng quản trị, có hiệu lực kể từ ngày 09 tháng 03 năm 2026.

Tại thời điểm lập báo cáo tài chính, vụ việc đang trong quá trình điều tra. Công ty chưa xác định được ảnh hưởng tài chính (nếu có) đối với hoạt động của Công ty.

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

Lập, ngày 24 tháng 3 năm 2026

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà



Lê Phùng Hòa