

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12 - V12

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

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2025

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025

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 kỳ	Đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>644.680.043.132</b>	<b>574.069.944.231</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>		<b>150.933.212.735</b>	<b>231.679.891.865</b>
1. Tiền	111	D1	87.933.212.735	226.679.891.865
2. Các khoản tương đương tiền	112		63.000.000.000	5.000.000.000
<b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>D2</b>	<b>-</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>455.865.826.493</b>	<b>328.683.878.709</b>
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131		107.054.076.363	144.331.898.574
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		83.936.541.319	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	307.442.320.810	169.808.962.288
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(42.567.111.999)	(42.567.111.999)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	D4	-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>27.858.380.908</b>	<b>11.442.702.544</b>
1. Hàng tồn kho	141	D5	27.858.380.908	11.442.702.544
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>10.022.622.996</b>	<b>1.048.471.113</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	D6	5.170.016	27.756.886
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	D7	9.946.498.060	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>54.581.423.562</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>14.221.710.515</b>	<b>14.270.042.084</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	D8	9.036.701.151	8.975.490.269
- Nguyên giá	222		62.141.181.602	61.186.282.511
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.104.480.451)	(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	5.185.009.364	5.294.551.815
- Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.533.594.320)	(1.424.051.869)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>D11</b>	<b>12.656.829.938</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		(6.546.806.669)	(6.061.678.337)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>-</b>	<b>-</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>6.261.619.920</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		(2.643.880.080)	(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>4.140.850.360</b>	<b>4.137.031.215</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	<b>D6</b>	4.140.850.360	4.137.031.215
2. Tài sản thuê 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>699.261.466.694</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>538.457.665.783</b>	<b>466.957.757.640</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>515.062.387.334</b>	<b>442.862.343.712</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		67.166.980.190	93.930.522.480
2. Người mua trả tiền trước	312		288.067.473.569	198.248.021.716
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	<b>D7</b>	3.129.270.313	3.214.697.435
4. Phải trả người lao động	314		1.665.228.206	3.770.929.257
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	<b>D12</b>	70.577.008.807	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>	73.065.053.623	39.932.638.811
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	<b>D16</b>	9.339.885.272	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>	1.117.973.382	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>23.395.278.449</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>	23.395.278.449	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>160.803.800.911</b>	<b>162.063.954.541</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>D19</b>	<b>160.803.800.911</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		9.697.713.235	10.957.866.865
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.000.000.000	1.892.306.800
- Kỳ này	421b		7.697.713.235	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>699.261.466.694</b>	<b>629.021.712.181</b>

Ngày 17 tháng 10 năm 2025



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 III, 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 III		Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	D20	86.398.555.117	71.898.913.582	355.414.141.328	262.572.424.594
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	D21	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		86.398.555.117	71.898.913.582	355.414.141.328	262.572.424.594
4. Giá vốn hàng bán	11	D22	80.706.896.536	67.219.380.512	334.983.296.271	245.421.924.831
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		5.691.658.581	4.679.533.070	20.430.845.057	17.150.499.763
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	D23	484.514.879	36.540.719	1.831.323.236	1.121.695.385
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	D24	27.183.147	4.472.222	(88.440.622)	2.775.913.772
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		27.183.147	4.472.222	27.183.147	57.535.817
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	3.464.045.142	3.028.264.370	12.761.484.093	9.261.343.540
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		2.684.945.171	1.683.337.197	9.589.124.822	6.234.937.836
12. Thu nhập khác	31	D27	-	-	-	989.076.912
13. Chi phí khác	32	D28	454.533	278.362.956	79.550.475	782.101.474
14. Lợi nhuận khác	40		(454.533)	(278.362.956)	(79.550.475)	206.975.438
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		2.684.490.638	1.404.974.241	6.825.083.709	6.441.913.274
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	D7	537.317.834	304.221.196	1.811.861.112	1.310.777.373
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		2.147.172.804	1.100.753.045	7.697.713.235	5.131.135.901
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		185	95	662	441
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-



Người lập bảng

*[Signature]*

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

*[Signature]*

Vũ Nam Hà

Lê Phùng Hòa

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025

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	Lũy kế Quý III-2025	Lũy kế Quý III-2024
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.509.574.347	6.441.913.274
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ	02	D8	1.488.358.992	1.216.580.520
- Các khoản dự phòng	03		(115.623.769)	2.718.377.955
- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các	04		-	-
khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ				
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(1.831.249.494)	(1.121.695.385)
- Chi phí lãi vay	06	D24	27.183.147	57.535.817
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn	08		9.078.243.223	9.312.712.181
lưu động				
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		(136.232.699.168)	(3.521.596.403)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(16.415.678.364)	(2.442.572.819)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải	11		119.161.839.479	(126.242.554.113)
trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)				
- (Tăng)/giảm chi phí trả trước	12		18.767.725	475.963.950
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		-	(67.405.722)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	D7	(1.278.093.822)	(2.330.249.811)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		1.976.266.865	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(1.386.060.743)	(959.200.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(25.077.414.805)	(125.774.902.737)
<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	21	D8	(954.899.091)	-
hạn khác				
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản	22	D27	-	-
dài hạn khác				
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(83.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị	24		20.000.000.000	3.000.000.000
khác				
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	1.295.749.494	586.195.385
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(62.659.149.597)	3.586.195.385
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ	31		-	-
sở hữu				
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ	32		-	-
phiếu của doanh nghiệp đã phát hành				
3. Tiền thu từ đi vay	33	D16	10.639.885.272	350.000.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	D16	(3.650.000.000)	(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		-	(6.981.600.003)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		6.989.885.272	(10.803.868.900)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(80.746.679.130)	(132.992.576.252)
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		150.933.212.735	9.977.346.129

Ngày 17 tháng 10 năm 2025



Người lập bảng  
Dương Tố Uyên



Kế toán trưởng  
Vũ Nam Hà



Tổng giám đốc  
Lê Phùng Hòa



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D1- Tiền</b>	<b>Cuối kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Tiền mặt	605.200.750	772.842.496
- Tiền gửi ngân hàng	87.328.011.985	225.907.049.369
- Tiền đang chuyển		
- Các khoản tương đương tiền	63.000.000.000	5.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>150.933.212.735</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 kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Phải thu các tổ đội thi công	237.943.831.650	166.157.243.752
- Phải thu Tổng Cty (Dự án ĐHQG)	59.937.119.433	-
- Phải thu cổ tức	535.500.000	535.500.000
- Tạm ứng cho người lao động	1.590.290.140	811.709.749
- Ký cược, ký quỹ	6.994.023.347	1.463.670.127
- Phải thu khác	441.556.240	840.838.660
<b>Cộng</b>	<b>307.442.320.810</b>	<b>169.808.962.288</b>

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D3- Phải thu dài hạn khác</b>	<b>Cuối kỳ</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 kỳ</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 kỳ</b>	<b>Đầu năm</b>
- Hàng mua đang đi đường		
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Công cụ, dụng cụ		
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	26.142.681.058	9.727.002.694
- Thành phẩm	1.715.699.850	1.715.699.850
- Hàng hóa		
- Hàng gửi đi bán		
- Hàng hoá kho bảo thuê		
<b>Cộng</b>	<b>22.677.928.535</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	70.577.008.807	99.954.252.781
- Trích trước hoạt động kinh doanh	70.577.008.807	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>70.577.008.807</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	23.395.278.449	24.095.413.928
- Cho thuê dài hạn tầng 1-tầng 5 VP 57VTP	21.419.792.752	21.860.932.648
- Cho thuê dài hạn tầng 16 chung cư 57VTP	1.975.485.697	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	2.214.703.335	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)	54.808.686.135	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.571.436.675	24.317.668.083
<b>Cộng</b>	<b>73.065.053.623</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	(1.386.060.743)	(1.033.200.000)
Số dư cuối kỳ	<b>1.117.973.382</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	346.836.557.539	448.031.931.175
- Bất động sản	4.452.674.697	5.641.719.102
- Sản xuất công nghiệp	4.124.909.092	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>355.414.141.328</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	328.313.863.367	421.917.542.722
- Bất động sản	3.190.608.315	4.027.548.119
- Sản xuất công nghiệp	3.478.824.589	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>334.983.296.271</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	1.295.823.236	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>1.831.323.236</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	27.183.147	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	(115.623.769)	2.759.503.849
- Chi phí tài chính khác	-	-
<b>Cộng</b>	<b>(88.440.622)</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	9.675.753.630	12.403.413.739
- Chi phí nguyên vật liệu	415.507.377	668.262.845
- Chi phí đồ dùng văn phòng	249.026.285	234.495.963
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	713.145.568	677.440.111
- Thuế, phí và lệ phí	11.609.473	244.671.050
- Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu	-	-
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	8.100.000
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.695.841.760	1.936.612.511
- Chi phí bằng tiền khác	600.000	-
<b>Cộng</b>	<b>12.761.484.093</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	79.550.475	806.624.267
<b>Cộng</b>	<b>79.550.475</b>	<b>806.624.267</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

<b>D7 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước</b>	<b>Đầu năm</b>	<b>Số phải nộp trong kỳ</b>	<b>Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ</b>	<b>Cuối kỳ</b>
<b>a) Phải nộp</b>				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	363.635.476	23.758.770.232	23.927.601.828	194.803.880
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	991.761.739	1.811.861.112	1.278.093.822	1.525.529.029
- Thuế thu nhập cá nhân	115.511.611	722.502.020	559.807.611	278.206.020
- Thuế tài nguyên	952.000.000	860.000.000	1.327.000.000	485.000.000
- Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	308.438.384	62.832.000	245.606.384
- Các loại thuế khác	791.788.609	782.292.806	1.173.956.415	400.125.000
<b>Cộng</b>	<b>3.214.697.435</b>	<b>28.243.864.554</b>	<b>28.329.291.676</b>	<b>3.129.270.313</b>
<b>b) Thuế GTGT được khấu trừ</b>				
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	941.871.307	37.120.834.819	28.116.208.066	9.946.498.060
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
<b>Cộng</b>	<b>941.871.307</b>	<b>37.120.834.819</b>	<b>28.116.208.066</b>	<b>9.946.498.060</b>
<b>c) Phải thu</b>				
- 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 thuê 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 30/09/2025

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Dụng cụ văn phòng	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
<b>Nguyên giá TSCĐ hữu hình</b>						
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		954.899.091
Đầu tư XD CB 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	929.695.015	62.141.181.602
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
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	263.736.230	6.900.000	173.042.641	442.509.338	7.500.000	893.688.209
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	4.678.958.787	87.233.333	41.494.067.009	5.946.192.974	898.028.348	53.104.480.451
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình</b>						
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	5.098.900.448	766.667	1.007.607.197	2.897.760.172	31.666.667	9.036.701.151

	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:	46.517.224.739	47.284.795.520

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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
<b>Nguyên giá TSCĐ vô hình</b>						
Số dư đầu năm	6.718.603.684	-	-	-	-	6.718.603.684
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XD CB 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
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	1.424.051.869	-	-	-	-	1.424.051.869
Khấu hao trong kỳ	109.542.451	-	-	-	-	109.542.451
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.533.594.320	-	-	-	-	1.533.594.320
<b>Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình</b>						
Tại ngày đầu năm	5.294.551.815	-	-	-	-	5.294.551.815
Tại ngày cuối kỳ	5.185.009.364	-	-	-	-	5.185.009.364

- 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:

Cuối kỳ	Đầu năm
5.221.523.514	5.367.580.116
-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025

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 Dờ dang					-
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	
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.408.035.662	4.653.642.675	-	6.061.678.337	
Khấu hao trong kỳ	485.128.332			485.128.332	
Tăng khác					-
Thanh lý, nhượng bán					-
Giảm khác					-
Số dư cuối kỳ	1.893.163.994	4.653.642.675	-	6.546.806.669	
Giá trị còn lại của BĐS đầu tư cho thuê					
Tại ngày đầu năm	5.235.004.389	7.906.953.881	-	13.141.958.270	
Tại ngày cuối kỳ	4.749.876.057	7.906.953.881	-	12.656.829.938	

	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 30/09/2025

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		22.586.870		5.170.016
<b>Cộng</b>	<b>27.756.886</b>	<b>-</b>	<b>22.586.870</b>	<b>-</b>	<b>5.170.016</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 thuê 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	1.434.751.851	1.008.261.068		586.469.761
- Chi phí lãi vay	-				-
- Chi phí khác (Trả trước quyền mua khai thác mỏ đã với)	3.977.052.237		422.671.638		3.554.380.599
<b>Cộng</b>	<b>4.137.031.215</b>	<b>1.434.751.851</b>	<b>1.430.932.706</b>	<b>-</b>	<b>4.140.850.360</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025

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
		-	-	-	-	-
a) Chứng khoán kinh doanh						
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	Cuối năm			Đầu năm		
	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		
	-	-	-	-		
	-	-	-	-		
	-	-	-	-		
	-	-	-	-		
	-	-	-	-		
	-	-	-	-		
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
	9.339.885.272	9.339.885.272	10.639.885.272	3.650.000.000	2.350.000.000	2.350.000.000
	7.339.885.272	7.339.885.272	10.639.885.272	3.300.000.000	-	-
	2.000.000.000	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000	2.000.000.000
	2.000.000.000	2.000.000.000	-	350.000.000	2.000.000.000	350.000.000
	-	-	-	350.000.000	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
	-	-	-	-	-	-
a) Vay ngắn hạn						
+ Vay ngắn hạn ngân hàng và các tổ chức tín dụng						
+ Vay ngắn hạn tổ chức						
Cty CP VTIWACO						
+ 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						

b) Vay dài hạn + Ngân hàng và các tổ chức tín dụng + Tổ chức + Cá nhân  - Nợ thuế tài chính dài hạn Cộng						
--	--	--	--	--	--	--

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam															
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 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 XDCB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Nguồn kinh phí và các quỹ khác	Cộng
<b>Số dư đầu năm trước</b>	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 thu 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)
- Có tức chia từ lợi nhuận mang sang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.981.600.000)	-	-	-	(6.981.600.000)
- Có 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư đầu năm nay</b>	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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7.697.713.235	-	-	-	7.697.713.235
- Chi thu lao HĐQT, BKS không chuyển trách	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(1.976.266.865)	-	-	-	(1.976.266.865)
- Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.981.600.000)	-	-	-	(6.981.600.000)
- Có tức chia từ lợi nhuận mang sang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.981.600.000)	-	-	-	(6.981.600.000)
- Có 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Số dư cuối kỳ</b>	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	-	9.697.713.235	-	-	-	160.803.800.911

- b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu
- Vốn góp của Vinaconex
  - Vốn góp của các đối tượng khác
  - Số lượng cổ phiếu quỹ

Cộng

Tỷ lệ vốn góp của Vinaconex

- Theo vốn thực góp
- Theo giấy phép

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

2,50%

18,00%

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	-	-	
+ Vốn góp cuối kỳ	116.360.000.000	116.360.000.000	
- 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	
d- Cổ tức	<i>Năm nay</i>	<i>Năm trước</i>	
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:			
thống:	6.981.600.000	6.981.600.000	
+ 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 đang 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 30/09/2025

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

**D29- Doanh thu theo ngành**

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	<i>Lũy kế Quý III-2025</i>	<i>Tỷ trọng</i>	<i>Lũy kế Quý III-2024</i>	<i>Tỷ trọng</i>
<b><u>Doanh thu thuần</u></b>				
- Xây lắp	346.836.557.539	97,59%	255.606.550.557	97,35%
- SXKD Bất động sản	4.452.674.697	1,25%	4.059.764.945	1,55%
- Sản xuất công nghiệp	4.124.909.092	1,16%	2.906.109.092	1,11%
- 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>355.414.141.328</b>		<b>262.572.424.594</b>	
<b><u>Giá vốn hàng bán</u></b>				
- Xây lắp	328.313.863.367	98,01%	239.136.807.528	97,44%
- SXKD Bất động sản	3.190.608.315	0,95%	2.779.363.402	1,13%
- Sản xuất công nghiệp	3.478.824.589	1,04%	3.505.753.901	1,43%
- 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>334.983.296.271</b>		<b>245.421.924.831</b>	
<b><u>Lãi gộp</u></b>				
- Xây lắp	18.522.694.172	90,66%	16.469.743.029	96,03%
- SXKD Bất động sản	1.262.066.382	6,18%	1.280.401.543	7,47%
- Sản xuất công nghiệp	646.084.503	3,16%	(599.644.809)	-3,50%
- 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>20.430.845.057</b>		<b>17.150.499.763</b>	
<b><u>Tỷ suất lợi nhuận</u></b>				
- Xây lắp	5,00%		6,00%	
- Bất động sản	28,00%		32,00%	
- Sản xuất công nghiệp	16,00%		-21,00%	
- 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>5,75%</b>		<b>6,53%</b>	

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH***cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025**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**

	30/09/2025	01/01/2025
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>33.776.086.510</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	2.232.322.346	2.232.322.346
Công ty CP VIMECO	-	592.710.400
<b>Phải thu khác</b>	<b>60.472.619.933</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	535.500.000
<b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>	<b>1.211.354.401</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	115.957.408	-
<b>Vay ngắn hạn</b>	<b>2.000.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
Công ty CP VIWACO	2.000.000.000	2.000.000.000
<b>Phải trả cổ tức</b>	<b>174.540.000</b>	<b>1.256.688.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	174.540.000	1.256.688.000
<b>Phải trả ngắn hạn khác</b>	<b>55.783.167.264</b>	<b>23.984.807.372</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	55.314.241.928	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 30/09/2025	Từ ngày 01/01/2024 đến 30/09/2024
---	--------------------------------------

<b>Doanh thu bán hàng</b>	-	<b>13.701.005</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	13.701.005
<b>Chi trả cổ tức</b>	-	<b>2.094.480.000</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	2.094.480.000
<b>Cổ tức được chia</b>		<b>535.500.000</b>
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex		535.500.000
<b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>	<b>4.048.480.290</b>	<b>14.256.890.131</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	143.201.250	216.779.793
Công ty CP VIWACO	137.122.040	199.903.550
Công ty CP VIMECO	2.097.919.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	1.670.238.000	13.840.206.788
<b>Tiền lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác của HĐQT, Ban TGĐ, BKS</b>	<b>2.249.700.000</b>	<b>1.564.900.000</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2025

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	Lũy kế Quý III-2025	Lũy kế Quý III-2024
<b>Cơ cấu tài sản</b>			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	92,19	88,60
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	7,81	11,40
<b>Cơ cấu vốn</b>			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	77,00	66,01
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	23,00	33,99
<b>Khả năng thanh toán</b>			
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1,25	1,46
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,25	1,46
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,29	0,04
<b>Tỷ suất sinh lời</b>			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	2,68	2,45
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	2,17	1,95
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	1,36	1,38
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	1,10	1,10
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	4,79	3,24

Ngày 17 tháng 10 năm 2025



Người lập bảng  
Dương Tố Uyên



Kế toán trưởng  
Vũ Nam Hà



Tổng giám đốc  
Lê Phùng Hòa