

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12 - V12

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
QUÝ IV NĂM 2025

HÀ NỘI, THÁNG 1 NĂM 2026

Vũ
Nam
Hà

Digitally signed by Vũ Nam Hà
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
CCCD:038075007281, CN=Vũ Nam
Hà, T=kế toán, OU=CÔNG TY CỔ
PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12, O=CÔNG
TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12,
L=Quận Thanh Xuân, S=HÀ NỘI, C=
VN
Reason: I am the author of this
document
Location:
Date: 2026.01.20 09:39:29+0700'
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối năm	Đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		820.385.353.930	574.069.944.231
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		294.969.966.468	231.679.891.865
1. Tiền	111	D1	254.147.822.078	226.679.891.865
2. Các khoản tương đương tiền	112		40.822.144.390	5.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120	D2	-	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		474.259.863.536	328.683.878.709
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131		108.479.397.631	144.331.898.574
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132		82.138.293.838	57.110.129.846
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136	D3	341.853.144.925	169.808.962.288
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(58.210.972.858)	(42.567.111.999)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139	D4	-	-
IV. Hàng tồn kho	140		41.538.699.093	11.442.702.544
1. Hàng tồn kho	141	D5	43.740.407.825	11.442.702.544
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		(2.201.708.732)	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		9.616.824.833	1.048.471.113
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	D6	-	27.756.886
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152	D7	9.545.869.913	941.871.307
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	D7	70.954.920	78.842.920
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B - 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	D3	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	D8	8.952.742.136	8.975.490.269
- Nguyên giá	222		62.370.681.602	61.186.282.511
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.417.939.466)	(52.210.792.242)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	D9	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	D10	5.148.495.213	5.294.551.815
- Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.570.108.471)	(1.424.051.869)
III. Bất động sản đầu tư	230	D11	12.495.120.493	13.141.958.270
- Nguyên giá	231		19.203.636.607	19.203.636.607
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(6.708.516.114)	(6.061.678.337)
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. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn	250	D2	6.757.153.015	6.145.996.151
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		8.905.500.000	8.905.500.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(2.148.346.985)	(2.759.503.849)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		3.934.796.507	4.137.031.215
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	D6	3.934.796.507	4.137.031.215
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		874.974.074.123	629.021.712.181

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

NGUỒN VỐN	Mã số		Cuối kỳ	Đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		710.635.690.845	466.957.757.640
I. Nợ ngắn hạn	310		687.473.790.889	442.862.343.712
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311		87.270.271.744	93.930.522.480
2. Người mua trả tiền trước	312		420.934.649.162	198.248.021.716
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	D7	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	D12	90.442.664.837	99.954.252.781
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316	D13	-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng XD	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	D14	933.513.972	933.513.972
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	D15	75.312.122.663	39.932.638.811
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	D16	1.770.931.197	2.350.000.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321	D17	-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322	D18	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 dài hạn người bán	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333	D12	-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335	D13	-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336	D14	23.161.899.956	24.095.413.928
7. Phải trả dài hạn khác	337	D15	-	-
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	D16	-	-
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	D17	-	-
13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	343		-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		164.338.383.278	162.063.954.541
I. Vốn chủ sở hữu	410	D19	164.338.383.278	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		13.232.295.602	10.957.866.865
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		2.000.000.000	1.892.306.800
- Kỳ này	421b		11.232.295.602	9.065.560.065
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		874.974.074.123	629.021.712.181

Ngày 19 tháng 01 năm 2026



Người lập bảng
Dương Tố Uyên



Kế toán trưởng
Vũ Nam Hà



Tổng giám đốc
Lê Phùng Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý IV năm 2025

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý IV		Số lấy kê từ đầu năm đến cuối quý IV	
			Năm 2025	Năm 2024	Năm 2025	Năm 2024
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	D20	195.669.616,917	198.309.771.139	551.083.758.245	460.882.195.733
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	D21	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		195.669.616,917	198.309.771.139	551.083.758.245	460.882.195.733
4. Giá vốn hàng bán	11	D22	166.827.251.346	186.559.312.319	501.810.547.617	431.981.237.150
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28.842.365,571	11.750.458.820	49.273.210.628	28.900.958.583
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	D23	806.611.944	157.389.380	2.637.935.180	1.279.084.765
7. Chi phí hoạt động tài chính	22	D24	(352.649.858)	45.598.116	(441.090.480)	2.821.511.888
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		142.883.237	4.472.222	170.066.384	62.008.039
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25	D25	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	D26	21.660.987.709	6.911.652.679	34.422.471.802	16.172.996.219
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		8.340.639.664	4.950.597.405	17.929.764.486	11.185.535.241
12. Thu nhập khác	31	D27	-	111.291	-	989.188.203
13. Chi phí khác	32	D28	8.828.391	24.522.793	88.378.866	806.624.267
14. Lợi nhuận khác	40		(8.828.391)	(24.411.502)	(88.378.866)	182.563.936
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		8.331.811.273	4.926.185.903	6.825.083.709	11.368.099.177
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	D7	4.797.228.906	991.761.739	6.609.090.018	2.302.539.112
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.534.582.367	3.934.424.164	11.232.295.602	9.065.560.065
18.1. Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	61		-	-	-	-
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		303	338	965	779
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Người lập bảng



Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng



Vũ Nam Hà



Lê Phùng Hòa

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Ngày 19 tháng 01 năm 2026



Người lập bảng
Dương 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 31/12/2025

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D3- Phải thu dài hạn khác	Cuối quý	Đầu năm
- 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
Cộng	17.300.412.829	17.256.740.230

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D13- Phải trả ngắn hạn nội bộ	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vay ngắn hạn nội bộ	-	-
- Phải trả ngắn hạn nội bộ khác	-	-
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D13- Phải trả dài hạn nội bộ	Cuối kỳ	Đầu năm
- Vay dài hạn nội bộ	-	-
- Phải trả dài hạn nội bộ khác	-	-
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D17 - Dự phòng phải trả	Cuối kỳ	Đầu năm
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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D21- Các khoản giảm trừ doanh thu	Năm nay	Năm trước
- 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	-	-
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D25- Chi phí bán hàng	Năm nay	Năm trước
- 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	-	-
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D27- Thu nhập khác	Năm nay	Năm trước
- 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
Cộng	-	989.188.203

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D8 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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

Cuối kỳ Đầu năm

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

46.563.224.739 47.284.795.520

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

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

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D10- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

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

Cuối kỳ Đầu năm
5.148.495.213 5.367.580.116

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

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

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

D11- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Khoản mục	Đơn vị tính: đồng Việt Nam			
	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá BĐS đầu tư cho thuê	6.643.040.051	12.560.596.556		19.203.636.607
Số dư đầu năm				-
Mua trong kỳ				-
Chuyển từ XDCB Dỡ dăng				-
Phân loại lại từ TSCD vô hình				-
Tặng 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	646.837.777			646.837.777
Tặng khác				-
Thanh lý, nhượng bán				-
Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	2.054.873.439	4.653.642.675	-	6.708.516.114
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	4.588.166.612	7.906.953.881	-	12.495.120.493

Cuối kỳ

Đầu năm

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

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

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

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

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	1.810.550.507	1.449.223.031		521.306.454
- Chi phí lãi vay	-	-	-	-	-
- Chi phí khác (Trả trước quyền mua khai thác mỏ đá vôi)	3.977.052.237		563.562.184		3.413.490.053
Cộng	4.137.031.215	1.810.550.507	2.012.785.215		3.934.796.507

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 kế thúc ngày 31/12/2025

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

D19. Vốn chủ sở hữu

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

Diễn giải	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá 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 XD CB	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Đơn vị tính: đồng Việt Nam	
														Nguyên	Cộng
Số dư đầu năm trước	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	-	10.432.666.208	-	-	161.338.753.884	-
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	9.065.560.065	-	-	9.065.560.065	-
- Lưu (vỗ) thuần trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(695.251.021)	-	-	(695.251.021)	-
- Chi thu lao HĐQT, BKS không chuyển trách	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(863.508.387)	-	-	(863.508.387)	-
- Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.981.600.000)	-	-	(6.981.600.000)	-
- Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(6.981.600.000)	-	-	(6.981.600.000)	-
- Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia từ lợi nhuận mang sang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia từ lợi nhuận năm hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi sự nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	-	10.957.866.865	-	-	162.063.954.544	-
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lưu (vỗ) thuần trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi thu lao HĐQT, BKS không chuyển trách	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia từ lợi nhuận mang sang	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức chia từ lợi nhuận năm hiện hành	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi sự nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	-	13.232.295.602	-	-	164.338.383.278	-

b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	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	-	-
Cộng	116.360.000.000	116.360.000.000

Tỷ lệ vốn góp của Vinaconex
- Theo vốn thực góp 18,00%
- Theo giấy phết 2,50%

2,50%
18,00%

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

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

D29- Doanh thu theo ngành

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

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

CÁC BÊN LIÊN QUAN:

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

SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 31/12/2025

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

D30- Chỉ số tài chính và hoạt động

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Ngày 19 tháng 01 năm 2026

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