

BÁO CÁO TÀI CHÍNH
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2024

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 2024	6 - 9
5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	10
6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	11 - 12
7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024	13 - 35

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 2024.

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 lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2003 và đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 05 tháng 6 năm 2023 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp, về việc thay đổi Vốn điều lệ.

Trụ sở chính

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

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Hà Nam	Núi Ông Cù, thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Phía Nam (*)	Phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, Việt Nam

(*) Ngày 05 tháng 8 năm 2024, Hội đồng quản trị đã ra quyết định về việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Phía Nam do Công ty không còn nhu cầu hoạt động tại Chi nhánh.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty:

Xây dựng các công trình thủy lợi; Xây dựng đường dây và trạm biến áp đến 220KV; Xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; Xây dựng đường bộ, cầu, cảng; Xây dựng các công trình cấp thoát nước; Xây dựng hệ thống xử lý nước thải; cho thuê bất động sản đầu tư.

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 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 bổ nhiệm
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	Ngày 24 tháng 6 năm 2020
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên	Ngày 24 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Tiến Quân	Thành viên	Ngày 24 tháng 6 năm 2020
Ông Nguyễn Mai Dương	Thành viên độc lập	Ngày 20 tháng 6 năm 2023

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm
Bà Phạm Thị Minh Lý	Trưởng ban	Ngày 24 tháng 3 năm 2022
Ông Ngô Anh Tú	Thành viên	Ngày 24 tháng 3 năm 2022
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên	Ngày 24 tháng 6 năm 2020

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

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 01 tháng 01 năm 2019
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

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 (tái bổ nhiệm ngày 16 tháng 05 năm 2021).

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 2024 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 sổ 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 sổ 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 2024, 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 05 tháng 3 năm 2025

Số: 2.0152/25/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 05 tháng 3 năm 2025, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 2024, 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 05 tháng 3 năm 2025

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 Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		574.069.944.231	542.426.991.566
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	231.679.891.865	142.969.922.381
1. Tiền	111		226.679.891.865	137.969.922.381
2. Các khoản tương đương tiền	112		5.000.000.000	5.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		1.215.000.000	16.215.000.000
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	V.2a	1.215.000.000	16.215.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		328.683.878.709	359.464.160.973
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	144.331.898.574	200.657.797.929
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	57.110.129.846	55.563.081.710
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	169.808.962.288	145.802.293.333
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(42.567.111.999)	(42.559.011.999)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		11.442.702.544	23.529.066.837
1. Hàng tồn kho	141	V.7	11.442.702.544	23.529.066.837
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		1.048.471.113	248.841.375
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8a	27.756.886	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		941.871.307	162.231.218
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	78.842.920	86.610.157
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 Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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		54.951.767.950	57.403.806.226
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		17.256.740.230	17.214.552.634
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	17.256.740.230	17.214.552.634
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		14.270.042.084	12.990.071.596
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.975.490.269	7.549.463.179
<i>Nguyên giá</i>	222		61.186.282.511	58.939.442.420
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	223		(52.210.792.242)	(51.389.979.241)
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	5.294.551.815	5.440.608.417
<i>Nguyên giá</i>	228		6.718.603.684	6.718.603.684
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	229		(1.424.051.869)	(1.277.995.267)
III. Bất động sản đầu tư	230	V.11	13.141.958.270	13.788.796.047
<i>Nguyên giá</i>	231		19.203.636.607	19.203.636.607
<i>Giá trị hao mòn lũy kế</i>	232		(6.061.678.337)	(5.414.840.560)
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		6.145.996.151	8.905.500.000
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	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.2b	(2.759.503.849)	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		4.137.031.215	4.504.885.949
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8b	4.137.031.215	4.504.885.949
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		629.021.712.181	599.830.797.792

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bảng cân đối kế toán (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		466.957.757.640	438.292.043.908
I. Nợ ngắn hạn	310		442.862.343.712	413.263.116.008
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	93.930.522.480	109.222.298.588
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	198.248.021.716	167.000.693.842
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	3.214.697.435	10.057.520.745
4. Phải trả người lao động	314		3.770.929.257	669.929.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	99.954.252.781	83.012.498.573
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.16	933.513.972	933.513.972
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.17	39.932.638.811	35.496.933.518
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	2.350.000.000	6.172.268.897
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	527.767.260	697.458.873
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		24.095.413.928	25.028.927.900
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.16	24.095.413.928	25.028.927.900
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 Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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		162.063.954.541	161.538.753.884
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.20	162.063.954.541	161.538.753.884
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		10.957.866.865	10.432.666.208
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		1.892.306.800	172.511.543
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		9.065.560.065	10.260.154.665
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		629.021.712.181	599.830.797.792

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà

Lập, ngày 05 tháng 3 năm 2025

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 Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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	460.882.195.733	373.697.297.566
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		460.882.195.733	373.697.297.566
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	431.981.237.150	345.901.742.279
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		28.900.958.583	27.795.555.287
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.279.084.765	1.912.083.780
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	2.821.511.888	445.229.033
Trong đó: chi phí lãi vay	23		62.008.039	445.229.033
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	16.172.996.219	15.717.312.552
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.185.535.241	13.545.097.482
11. Thu nhập khác	31	VI.6	989.188.203	839.228.000
12. Chi phí khác	32	VI.7	806.624.267	1.522.415.872
13. Lợi nhuận khác	40		182.563.936	(683.187.872)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		11.368.099.177	12.861.909.610
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.14	2.302.539.112	2.601.754.945
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		9.065.560.065	10.260.154.665
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	779	922
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	779	922

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà

Lập, ngày 05 tháng 3 năm 2025

Tổng Giám đốc
CÔNG TY
CỔ PHẦN
XÂY DỰNG
SỐ 12
Q. THANH XUÂN - HÀ NỘI

Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

(Theo phương pháp gián tiếp)

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		11.368.099.177	12.861.909.610
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.9	1.613.707.380	1.774.606.282
- Các khoản dự phòng	03	VI.4,5	2.767.603.849	569.585.382
- 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	VI.3	(1.279.084.765)	(2.556.780.810)
- Chi phí lãi vay	06	VI.4	62.008.039	445.229.033
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		14.532.333.680	13.094.549.497
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.798.370.795	(54.365.211.639)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		12.086.364.293	(10.062.889.815)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		33.697.481.480	108.531.433.308
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		340.097.848	(300.997.101)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(71.877.944)	(569.620.780)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.14	(3.332.476.445)	(911.648.407)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.19	(1.033.200.000)	(2.030.233.637)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		86.017.093.707	53.385.381.426
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		(2.246.840.091)	(840.938.556)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	750.000.000
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		15.000.000.000	3.000.000.000
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		743.584.765	1.806.780.810
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		13.496.744.674	4.715.842.254

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57, đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết		Năm nay	Năm trước
	số	minh		
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	V.20	-	69.503.127.273
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	350.000.000	21.519.961.155
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(4.172.268.897)	(31.116.867.661)
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)	(12.862.554.690)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(10.803.868.897)	47.043.666.077
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		88.709.969.484	105.144.889.757
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	142.969.922.381	37.825.032.624
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	V.1	231.679.891.865	142.969.922.381

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà

Lập, ngày 05 tháng 3 năm 2025

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 Trung, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 trong năm là:

Xây dựng các công trình thủy lợi; Xây dựng đường dây và trạm biến áp đến 220KV; Xây dựng các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp; Xây dựng các công trình dân dụng và công nghiệp; Xây dựng đường bộ, cầu, cảng; Xây dựng các công trình cấp thoát nước; Xây dựng hệ thống xử lý nước thải; cho thuê bất động sản đầu tư.

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 Trần Đăng Ninh, Thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định	Xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng	42,5%	42,5%	42,5%
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Căn 13,14 – Lô A4, Khu đô thị Monbay, tổ 15, Khu 2B, phố Hải Long, Phường Hồng Hải, Thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê	20%	20%	20%

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

Tên đơn vị	Địa chỉ
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Hà Nam	Núi Ông Cụt, thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Phía Nam (*)	Phường Mỹ Hải, thành phố Phan Rang - Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận, Việt Nam

(*) Ngày 05 tháng 8 năm 2024, Hội đồng quản trị đã ra quyết định về việc chấm dứt hoạt động Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Phía Nam do Công ty không còn nhu cầu hoạt động tại Chi nhánh.

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 kết thúc năm tài chính, Công ty có 110 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 125 nhân viên).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

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 đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn sau ngày mua được ghi nhận trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trên cơ sở dự thu.

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.

Ghi nhận ban đầu

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh.

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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công ty liên kết

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 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 sau khi đã bù trừ với khoản nợ phải trả (nếu có). 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 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:

- Nguyên vật liệu: bao gồm chi phí mua và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.
- 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:

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

- Thành phẩm: bao gồm chi phí quyền sử dụng đất, các chi phí trực tiếp và các chi phí chung có liên quan phát sinh trong quá trình đầu tư xây dựng bất động sản tại tòa nhà 57 Vũ Trọng Phụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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.

Tiền cấp quyền khai thác mỏ đá vôi

Chi phí quyền khai thác mỏ đá vôi trả trước trong 8 năm với thời hạn khai thác trong thời gian 16 năm hoạt động. Các chi phí này được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn của hợp đồng thuê đất.

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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 kỳ 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.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ bao gồm 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 hay thuê tài chính được sử dụng nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Bất động sản đầu tư chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ suy giảm giá trị. 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 là toàn bộ diện tích sử dụng từ tầng 01 đến tầng 05 và tầng 16 tòa nhà văn phòng 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:

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

- 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.

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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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 phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.

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. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được.

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.

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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.

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

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền mặt	772.842.496	176.698.091
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	225.907.049.369	137.793.224.290
Các khoản tương đương tiền (<i>Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng</i>)	5.000.000.000	5.000.000.000
Cộng	<u>231.679.891.865</u>	<u>142.969.922.381</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

2. Các khoản đầu tư tài chính

2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Thăng Long, với lãi suất 4,2%/năm, có giá trị ghi sổ bằng giá gốc. Toàn bộ số dư tiền gửi đã được sử dụng làm tài sản đảm bảo cho các bảo lãnh thực hiện công trình và bảo lãnh bảo hành công trình tại cùng Ngân hàng.

2b. 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	(2.759.503.849)	3.805.500.000	-
Cộng	8.905.500.000	(2.759.503.849)	8.905.500.000	-

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0600458867 thay đổi lần thứ 6 ngày 27 tháng 11 năm 2018 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Nam Định cấp, vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex là 25.200.000.000 VND, tương đương 2.520.000 cổ phần. Tại ngày kết thúc năm tài chính, Công ty sở hữu 1.071.000 cổ phần của Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex, tương đương 42,5% vốn điều lệ (không thay đổi so với đầu năm).

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702118072 ngày 11 tháng 7 năm 2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh có vốn điều lệ 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 đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh 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 (không thay đổi so với đầu năm). Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh là 72.304.500.000 VND.

Giá trị hợp lý

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

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, chưa thực hiện 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 công ty liên kết

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào công ty liên kết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	-	-
Trích lập dự phòng bổ sung	2.759.503.849	-
Số cuối năm	2.759.503.849	-

Giao dịch với các công ty liên kết

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

	Năm nay	Năm trước
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex		
Cổ tức được chia	535.500.000	535.500.000
Mua hàng hóa, dịch vụ	12.808.106.186	12.510.354.891
Vay công ty liên kết	-	1.000.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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>	34.368.996.910	52.764.877.338
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	31.543.964.164	50.532.554.992
Công ty Cổ phần Viwaco	2.232.322.346	2.232.322.346
Công ty Cổ phần Vimeco	592.710.400	-
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	109.962.901.664	147.892.920.591
Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	6.608.451.000	21.404.929.978
Ban Xây dựng Năng lực và Thực hiện các Dự án ODA tỉnh Ninh Thuận	-	20.836.694.127
BQLDA Đầu tư và Xây dựng tỉnh Nam Định	19.786.932.000	-
Các khách hàng khác	83.567.518.664	105.651.296.486
Cộng	<u>144.331.898.574</u>	<u>200.657.797.929</u>

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	-	4.000.000
Công ty Cổ phần Viwaco	-	4.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	57.110.129.846	55.559.081.710
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Hưng Thịnh	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	9.536.600.100
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	9.019.200.000	544.800.000
Các nhà cung cấp khác	24.745.214.651	31.952.899.482
Cộng	<u>57.110.129.846</u>	<u>55.563.081.710</u>

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>		<u>Số đầu năm</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	535.500.000	-	1.986.980.065	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Lãi chậm thanh toán	-	-	1.986.980.065	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex - Cổ tức được chia	535.500.000	-	-	-
<i>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</i>	169.273.462.288	(15.027.713.549)	143.815.313.268	(15.027.713.549)
Tạm ứng (*)	167.298.894.074	(14.663.600.462)	139.330.931.253	(14.663.600.462)
Ký cược, ký quỹ	1.463.670.127	-	3.425.017.907	-
Quỹ khen thưởng chi vượt nguồn	-	-	695.251.021	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	510.898.087	(364.113.087)	364.113.087	(364.113.087)
Cộng	<u>169.808.962.288</u>	<u>(15.027.713.549)</u>	<u>145.802.293.333</u>	<u>(15.027.713.549)</u>

(*) 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Chi tiết các công trình đang tạm ứng như sau:

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Bệnh viện Đa khoa tỉnh Nam Định	18.757.552.742	3.953.839.563
Công trình Xây dựng Trường tiểu học Tây Mỗ 3	16.689.217.128	4.091.504.944
Công trình Cung thiếu nhi Hà Nội	15.316.216.659	18.300.003.566
Công trình Cơ sở làm việc Công an Thành phố Bà Rịa	18.878.242.665	9.873.904.114
Các công trình khác	97.657.664.880	103.111.679.066
Cộng	167.298.894.074	139.330.931.253

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
Ký cược, ký quỹ	936.740.230	-	894.552.634	-
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	-
Cộng	17.256.740.230	-	17.214.552.634	-

(*) 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.

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 Ông Lê Phúc Vũ - tạm ứng	12.317.622.096	(12.317.622.096)	12.317.622.096	(12.317.622.096)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	6.678.181.534	(6.678.181.534)	6.678.181.534	(6.678.181.534)
	23.568.256.369	(23.571.308.369)	23.568.256.369	(23.563.208.369)
Cộng	42.564.059.999	(42.567.111.999)	42.564.059.999	(42.559.011.999)

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

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	42.559.011.999	41.989.426.617
Trích lập dự phòng bổ sung	8.100.000	569.585.382
Số cuối năm	42.567.111.999	42.559.011.999

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

7. Hàng tồn kho

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	9.727.002.694	21.813.366.987
Thành phẩm	1.715.699.850	1.715.699.850
Cộng	11.442.702.544	23.529.066.837

(*) Chi tiết các công trình đang thi công dở dang

	Số cuối năm	Số đầu năm
Công trình Đường ống cấp nước hồ Ông Kinh	304.378.824	9.681.072.724
Công trình Cục Hải quan sân bay Long Thành	2.602.650.305	-
Công trình Hệ thống thủy lợi Sông Cái - Tân Mỹ (gói thầu 26)	2.084.702.615	5.912.659
Công trình Nâng cấp kênh Chà Là và đường quốc lộ dọc kênh (Gói 1.8)	1.855.863.978	-
Các công trình khác	3.183.785.796	12.126.381.604
Cộng	9.727.002.694	21.813.366.987

8. Chi phí trả trước

8a. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí bảo hiểm	15.962.182	-
Các chi phí khác	11.794.704	-
Cộng	27.756.886	-

8b. Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
Chi phí quyền khai thác mỏ đá vôi (*)	3.538.660.671	4.015.783.459
Chi phí sửa chữa văn phòng	159.978.978	143.160.418
Các chi phí khác	438.391.566	345.942.072
Cộng	4.137.031.215	4.504.885.949

(*) Chi phí trả trước về quyền khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng của Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Hà Nam tại mỏ T3, T4 núi Ông Cụt, thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, đã được Công ty nộp theo Thông báo hàng năm của Cục thuế địa phương, trong 08 năm, từ năm 2016 đến năm 2023. Chi phí này được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh tương ứng với thời gian được phép khai thác mỏ đá vôi (trong 16 năm, kể từ ngày 27 tháng 5 năm 2016). Chi tiết như sau:

	Năm nay	Năm trước
Số đầu năm	4.015.783.459	3.531.853.213
Số phát sinh trong năm	-	961.053.034
Số phân bổ trong năm	(477.122.788)	(477.122.788)
Số cuối năm	3.538.660.671	4.015.783.459

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

9. Tài sản cố định hữu hình						
	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc và thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
Nguyên giá	9.777.859.235	41.665.946.933	6.517.941.237	88.000.000	889.695.015	58.939.442.420
Số đầu năm	-	563.000.000	1.643.840.091	-	40.000.000	2.246.840.091
Mua trong năm	9.777.859.235	42.228.946.933	8.161.781.328	88.000.000	929.695.015	61.186.282.511
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	986.651.564	40.683.302.741	4.683.146.200	42.000.000	889.695.015	47.284.795.520
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn						
Số đầu năm	4.063.574.250	41.178.484.811	5.187.091.832	71.133.333	889.695.015	51.389.979.241
Khấu hao trong năm	351.648.307	142.539.557	316.591.804	9.200.000	833.333	820.813.001
Số cuối năm	4.415.222.557	41.321.024.368	5.503.683.636	80.333.333	890.528.348	52.210.792.242
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	5.714.284.985	487.462.122	1.330.849.405	16.866.667	-	7.549.463.179
Số cuối năm	5.362.636.678	907.922.565	2.658.097.692	7.666.667	39.166.667	8.975.490.269
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

10. Tài sản cố định vô hình

Là giá trị quyền sử dụng đất thuộc diện tích xây dựng Tòa nhà văn phòng tại số 57 Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội. Cụ thể:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Số đầu năm	6.718.603.684	(1.277.995.267)	5.440.608.417
Khấu hao trong năm	-	(146.056.602)	(146.056.602)
Số cuối năm	6.718.603.684	(1.424.051.869)	5.294.551.815

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng -

Chờ thanh lý -

Toàn bộ tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.294.551.815 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho hạn mức cấp tín dụng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt.

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà	Quyền sử dụng đất	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	12.560.596.556	6.643.040.051	19.203.636.607
Số cuối năm	12.560.596.556	6.643.040.051	19.203.636.607

Trong đó:

Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê -

Giá trị hao mòn

Số đầu năm	4.151.218.812	1.263.621.748	5.414.840.560
Khấu hao trong năm	502.423.863	144.413.914	646.837.777
Số cuối năm	4.653.642.675	1.408.035.662	6.061.678.337

Giá trị còn lại

Số đầu năm	8.409.377.744	5.379.418.303	13.788.796.047
Số cuối năm	7.906.953.881	5.235.004.389	13.141.958.270

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:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất văn phòng (phần cho thuê: 1832,99 m2)	6.643.040.051	(1.408.035.662)	5.235.004.389
Tầng 16 tòa nhà 57 Vũ Trọng Phụng	3.868.262.941	(1.263.632.563)	2.604.630.378
Tầng 1-5 tòa nhà 57 Vũ Trọng Phụng	8.692.333.615	(3.390.010.112)	5.302.323.503
Cộng	19.203.636.607	(6.061.678.337)	13.141.958.270

Một số bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.235.004.389 VND đã được thế chấp đảm bảo cho hạn mức cấp tín dụng của Công ty tại Ngân hàng TMCP Quân đội- Chi nhánh Hoàng Quốc Việt.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>807.464.673</i>	<i>5.682.119.728</i>
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	807.464.673	5.682.119.728
<i>Phải trả các nhà cung cấp khác</i>	<i>93.123.057.807</i>	<i>103.540.178.860</i>
Công ty TNHH Xây dựng Tâm Bình	9.609.312.880	-
Các nhà cung cấp khác	83.513.744.927	103.540.178.860
Cộng	93.930.522.480	109.222.298.588

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
BQLDA Đầu tư và Xây dựng các công trình giao thông tỉnh Ninh Thuận	4.925.187.000	32.658.663.000
BQLDA Đầu tư Xây dựng quận Nam Từ Liêm	66.830.947.000	3.607.114.000
BQLDA Đầu tư Xây dựng Chuyên ngành của Tổng cục Hải Quan	56.534.849.908	-
Ban quản lý dự án Quốc tế	32.562.730.526	-
BQLDA Đầu tư và Xây dựng tỉnh Nam Định	-	60.381.768.000
BQLDA Đầu tư và Xây dựng Thành phố Vĩnh Yên	-	45.200.000.000
Các khách hàng khác	37.394.307.282	25.153.148.842
Cộng	198.248.021.716	167.000.693.842

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	5.611.394.014	-	3.711.625.090	(8.959.383.628)	363.635.476	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	2.021.699.072	-	2.302.539.112	(3.332.476.445)	991.761.739	-
Thuế thu nhập cá nhân	51.031.159	-	682.227.401	(617.746.949)	115.511.611	-
Thuế tài nguyên	1.262.820.000	-	1.535.000.000	(1.845.820.000)	952.000.000	-
Thuế đất phi nông nghiệp	-	-	13.358.916	(13.358.916)	-	-
Tiền thuê đất	-	-	308.438.384	(308.438.384)	-	-
Lệ phí môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
Phí bảo vệ môi trường	1.110.576.500	-	1.266.375.000	(1.591.551.500)	785.400.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	86.610.157	327.627.430	(313.471.584)	6.388.609	78.842.920
Cộng	10.057.520.745	86.610.157	10.152.191.334	(16.987.247.406)	3.214.697.436	78.842.920

Thuế giá trị gia tăng

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

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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	11.368.099.177	12.861.909.610
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	652.493.049	682.365.115
- Các khoản điều chỉnh tăng	652.493.049	682.365.115
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	12.020.592.226	13.544.274.725
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức)	(535.500.000)	(535.500.000)
Thu nhập tính thuế	11.485.092.226	13.008.774.725
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.297.018.445	2.601.754.945
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của các năm trước	5.520.667	-
Tổng Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	2.302.539.112	2.601.754.945

Thuế tài nguyên

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác mỏ đá, với giá tính thuế là 100.000 VND/m³, thuế suất là 10%.

Tiền thuê đất

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

Vị trí đất	<u>Mức tiền thuê</u>
- Số 57 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, Hà Nội, với diện tích thuê là 1.953m ²	161.271 VND/m ²
- Núi Ông Cụt, thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam, với diện tích thuê là 37.400m ²	3.360 VND/m ²

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	177.025.452	99.201.684
Chi phí lãi vay phải trả	16.902.084	26.771.989
Chi phí khác	58.729.836	88.483.882
Chi phí trích trước các công trình	99.701.595.409	82.798.041.018
Công trình Cơ sở làm việc Công an huyện Côn Đảo	8.789.446.462	23.261.842.374
Công trình Bệnh viện Đa khoa tỉnh Nam Định	36.202.176.250	10.805.747.720
Công trình Nâng cấp kênh Chà Là và đường quốc lộ dọc kênh	12.346.273.575	6.880.278.542
Công trình Cơ sở làm việc Công an thành phố Bà Rịa	12.054.349.579	6.576.099.900
Các công trình khác	30.309.349.543	35.274.072.482
Cộng	99.954.252.781	83.012.498.573

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

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 và tầng 16 Tòa nhà 57 Vũ Trọng Phụng, thời hạn cho thuê đến ngày 20/02/2063.

17. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<i>23.984.807.372</i>	<i>6.041.325.505</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Phải trả theo Hợp đồng liên danh ⁽ⁱ⁾	23.226.314.868	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam - Phí bảo lãnh công trình	289.567.168	5.572.400.169
Ông Vũ Chí Dũng - Phó Tổng Giám đốc	468.925.336	468.925.336
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<i>15.947.831.439</i>	<i>29.455.608.013</i>
Kinh phí công đoàn	91.815.480	95.431.024
Phải trả về cổ phần hóa	37.310.000	37.310.000
Phải trả các tổ đội thi công ⁽ⁱⁱ⁾	14.691.886.184	17.795.798.697
Cổ tức phải trả	189.076.875	189.076.875
Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô 2	-	10.037.562.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	937.742.900	1.300.429.417
Cộng	<u>39.932.638.811</u>	<u>35.496.933.518</u>

⁽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.

18. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Vay bên liên quan - Công ty Cổ phần Viwaco ⁽ⁱ⁾	2.000.000.000	2.000.000.000
Vay Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	-	3.845.268.897
Vay cá nhân - Ông Nguyễn Tiến Dũng ⁽ⁱⁱ⁾	350.000.000	327.000.000
Cộng	<u>2.350.000.000</u>	<u>6.172.268.897</u>

⁽ⁱ⁾ Khoản vay không có tài sản đảm bảo Công ty Cổ phần VIWACO theo Khế ước nhận nợ ngày 26/04/2023 để mua vật tư, thi công cải tạo mạng lưới cấp nước thuộc khu vực DMA K1/Mề Trì và DMA K1/Phú Đê, với số tiền vay là 2.000.000.000 VND, lãi suất 0%/năm, thời hạn vay 01 tháng. Khoản vay được gia hạn theo Phụ lục vay vốn đến ngày 30/09/2025.

⁽ⁱⁱ⁾ Khoản vay không có tài sản đảm bảo Ông Nguyễn Tiến Dũng theo Hợp đồng vay ngày 01/01/2024 để bổ sung vào nguồn vốn lưu động, với số tiền vay 350.000.000 VND, thời hạn vay 12 tháng, lãi suất 5%/năm. Tại thời điểm lập Báo cáo tài chính này, khoản vay trên đã được tất toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong năm	Số tiền vay đã trả trong năm	Số cuối năm
Vay bên liên quan	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000
Vay ngân hàng	3.845.268.897	-	(3.845.268.897)	-
Vay các cá nhân khác	327.000.000	350.000.000	(327.000.000)	350.000.000
Cộng	6.172.268.897	350.000.000	(4.172.268.897)	2.350.000.000

19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong năm	Số cuối năm
Quỹ khen thưởng (*)	(695.251.021)	1.127.005.215	-	431.754.194
Quỹ phúc lợi	697.458.873	431.754.193	(1.033.200.000)	96.013.066
Cộng	2.207.852	1.558.759.408	(1.033.200.000)	527.767.260

(*) Quỹ khen thưởng chi vượt nguồn đầu năm được trình bày ở khoản mục “Các khoản phải thu ngắn hạn khác” (xem thuyết minh số V.5a).

20. Vốn chủ sở hữu

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

	Vốn đầu tư 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	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	7.154.111.543	88.757.071.946
Phát hành cổ phiếu thu bằng tiền	58.180.000.000	11.323.127.273	-	-	69.503.127.273
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	-	10.260.154.665	10.260.154.665
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	10.432.666.208	161.538.753.884
Số dư đầu năm nay	116.360.000.000	16.773.420.523	17.972.667.153	10.432.666.208	161.538.753.884
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	-	9.065.560.065	9.065.560.065
Trích quỹ khen thưởng, 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 nay	116.360.000.000	16.773.420.523	17.972.667.153	10.957.866.865	162.063.954.541

20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm	Số đầu năm
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	20.944.800.000	20.944.800.000
Ông Lê Phùng Hòa	23.100.000.000	23.100.000.000
Ông Nguyễn Hữu Tới	15.250.490.000	15.250.490.000
Bà Đinh Thị Hằng	12.456.000.000	12.456.000.000
Các cổ đông khác	44.608.710.000	44.608.710.000
Cộng	116.360.000.000	116.360.000.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

20c. Cổ phiếu

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
Số lượng cổ phiếu 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.

20d. Phân phối lợi nhuận

Trong năm, Công ty đã phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NQ - ĐHCĐ ngày 16 tháng 4 năm 2024 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông (tỉ lệ 6%)	: 6.981.600.000
• Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	: 1.558.759.408

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	6.754.000.000	8.091.280.000
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	5.641.719.102	5.315.184.771
Doanh thu hợp đồng xây lắp	448.031.931.175	359.179.366.723
Doanh thu khác	454.545.456	1.111.466.072
Cộng	460.882.195.733	373.697.297.566

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

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	13.701.005	1.084.571.017
Công ty Cổ phần Viwaco	-	827.146.364
Công ty Cổ phần Vimenco	838.033.426	-
Cộng	851.734.431	1.911.717.381

2. Giá vốn hàng bán

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Giá vốn bán vật liệu xây dựng	6.036.146.309	7.112.681.697
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	4.027.548.119	4.129.830.857
Giá vốn của hợp đồng xây lắp	421.917.542.722	334.045.008.949
Giá vốn khác	-	614.220.776
Cộng	431.981.237.150	345.901.742.279

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	<u>Năm nay</u>	<u>Năm trước</u>
Lãi tiền gửi ngân hàng	743.584.765	1.376.583.780
Cổ tức được chia	535.500.000	535.500.000
Cộng	1.279.084.765	1.912.083.780

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

4. Chi phí tài chính

	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	62.008.039	445.229.033
Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	2.759.503.849	-
Cộng	2.821.511.888	445.229.033

5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	12.403.413.739	11.555.012.434
Chi phí vật liệu quản lý	668.262.845	596.763.922
Chi phí đồ dùng văn phòng	234.495.963	145.514.962
Chi phí khấu hao tài sản cố định	677.440.111	676.907.224
Thuế, phí và lệ phí	5.000.000	8.141.600
Dự phòng phải thu khó đòi	8.100.000	569.585.382
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.539.299.255	1.878.409.563
Các chi phí khác	636.984.306	286.977.465
Cộng	16.172.996.219	15.717.312.552

6. Thu nhập khác

	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	750.000.000
Chi phí bảo hành công trình được thu hồi	989.075.450	-
Thu phạt vi phạm hợp đồng	112.753	89.228.000
Cộng	989.188.203	839.228.000

7. Chi phí khác

	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	344.335.696	48.779.733
Chi phí tài trợ lập quy hoạch	300.000.000	-
Chi phí sửa chữa bảo hành công trình	-	1.473.636.011
Chi phí khác	162.288.571	128
Cộng	806.624.267	1.522.415.872

8. Lãi trên cổ phiếu

8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay	Năm trước ^(*)
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	9.065.560.065	10.260.154.665
Trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	(1.558.759.408)
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	9.065.560.065	8.701.395.257
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm	11.636.000	9.436.318
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	779	922

(*) Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm trước được tính toán lại, giảm từ 993 VND xuống còn 922 VND, do: (i) Công ty trình bày lại số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính, dẫn đến thay đổi lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (xem Thuyết minh VII.3); (ii) Trừ số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi từ nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối năm trước (Thuyết minh V.22d).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

8b. Thông tin khác

Không có các giao dịch cổ phiếu phổ thông hoặc giao dịch cổ phiếu phổ thông tiềm năng nào xảy ra từ ngày kết thúc năm tài chính đến ngày công bố Báo cáo tài chính này.

9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	53.289.504.291	105.247.438.641
Chi phí nhân công	20.562.064.219	22.960.547.261
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.613.707.380	1.774.606.282
Chi phí dịch vụ mua ngoài	354.300.116.575	233.363.257.377
Chi phí khác	6.302.476.611	8.336.095.085
Cộng	436.067.869.076	371.681.944.646

VII. 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 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 thuyết minh số V.17.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Năm nay	Năm trước
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT	432.000.000	504.000.000
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	384.000.000	448.000.000
Ông Nguyễn Tiến Quân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	360.000.000	406.000.000
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	360.000.000	406.000.000
Ông Trần Lê Huy	Phó Tổng Giám đốc (từ 01/03/2024)	300.000.000	-
Bà Phạm Thị Minh Lý	Trưởng BKS	207.400.000	208.400.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS	168.000.000	158.000.000
Ông Ngô Anh Tú	Thành viên BKS	174.000.000	180.500.000
Ông Vũ Nam Hà	Kế toán trưởng	312.000.000	102.000.000
Cộng		2.697.400.000	2.412.900.000

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

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

Các bên liên quan khác với Công ty gồm:

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“VCG”)	Cổ đông lớn (sở hữu 18%)
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viwaco	Bên liên quan của VCG
Công ty Cổ phần Vimeco	Bên liên quan của VCG

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:

	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam		
Mua hàng hóa, dịch vụ	-	263.584.300
Bán thanh lý tài sản cố định	-	750.000.000
Công ty Cổ phần Viwaco		
Mua hàng hóa, dịch vụ	304.484.950	307.738.523
Vay bên liên quan	-	2.000.000.000

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.4, V.5a, V.12, V.17 và V.18.

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. Số liệu so sánh

Căn cứ Văn bản số 948/STN&MT-KS ngày 19/4/2024 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam về kết quả đo đạc tính khối lượng khoáng sản khai thác của Công ty trong giai đoạn từ 18/04/2023 đến 04/12/2023, Công ty đã xác định lại sản lượng đá khai thác năm 2023, ghi nhận bổ sung doanh thu, thuế giá trị gia tăng, thuế tài nguyên, phí bảo vệ môi trường, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp năm 2023. Chi tiết như sau:

- Doanh thu tăng 2.051.280.000 VND; Phải thu khách hàng tăng 1.781.683.653 VND và Người mua trả tiền trước giảm 474.724.347 VND;
- Giá vốn tăng 935.896.500 VND; tương ứng tăng các khoản thuế và phí phải nộp gồm: Thuế giá trị gia tăng đầu ra 205.128.000 VND; Thuế tài nguyên 512.820.000 VND; Phí bảo vệ môi trường 423.076.500 VND;
- Lợi nhuận tính thuế thu nhập doanh nghiệp tăng 1.115.383.500 VND; tương ứng tăng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp 223.076.700 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, Phường Thanh Xuân Trung, Quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính (tiếp theo)

Ảnh hưởng việc trình bày lại đến số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh
Bảng cân đối kế toán				
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	198.876.114.276	1.781.683.653	200.657.797.929
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	167.475.418.189	(474.724.347)	167.000.693.842
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	8.693.419.545	1.364.101.200	10.057.520.745
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	9.540.359.408	892.306.800	10.432.666.208
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	371.646.017.566	2.051.280.000	373.697.297.566
Giá vốn hàng bán	11	344.965.845.779	935.896.500	345.901.742.279
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	2.378.678.245	223.076.700	2.601.754.945
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	9.367.847.865	892.306.800	10.260.154.665
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
Lợi nhuận trước thuế	01	11.746.526.110	1.115.383.500	12.861.909.610
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(52.583.527.986)	(1.781.683.653)	(54.365.211.639)
Tăng, giảm các khoản phải trả	11	107.865.133.155	666.300.153	108.531.433.308

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

Không có sự kiện trọng yếu nào 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 05 tháng 3 năm 2025

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà



Lê Phùng Hòa