

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ**

**6 THÁNG ĐẦU CỦA NĂM TÀI CHÍNH  
KẾT THÚC NGÀY 31 THÁNG 12 NĂM 2023**

**CÔNG TY CỔ PHẦN  
XÂY DỰNG SỐ 12**

## **MỤC LỤC**

	<b>Trang</b>
<b>1. Mục lục</b>	<b>1</b>
<b>2. Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc</b>	<b>2 - 3</b>
<b>3. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ</b>	<b>4</b>
<b>4. Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023</b>	<b>5 - 8</b>
<b>5. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>9</b>
<b>6. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>10 - 11</b>
<b>7. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023</b>	<b>12 - 33</b>

\*\*\*\*\*

**BÁO CÁO CỦA 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 giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**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 Cụt, Thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Phú Nam	Thành phố Phan Rang, Tháp Chàm, tỉnh Ninh Thuận

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty theo đăng ký 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.

**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 kỳ 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	Tái bổ nhiệm
Ông Lê Phùng Hòa	Tổng Giám đốc	Ngày 16 tháng 5 năm 2021
Ông Nguyễn Tiến Quân	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 01 năm 2022
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Ngày 01 tháng 01 năm 2019
Lê Ngọc Anh	Kế toán trưởng	Ngày 01 tháng 01 năm 2022

**Đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này là Ông Lê Phùng Hòa - Tổng Giám đốc (tái bổ nhiệm ngày 16 tháng 5 năm 2021).

**Kiểm toán viên**

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C đã được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty.

**Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc chịu trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 kỳ. Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ;
- Lập Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ.

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

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

**Phê duyệt Báo cáo tài chính**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm. Báo cáo tài chính giữa niên độ đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 giữa niên độ.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc,



**Lê Phùng Hòa**

Ngày 10 tháng 8 năm 2023



Số: 2.0507/23/TC-AC

## BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**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 thực hiện công việc soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 (sau đây gọi tắt là “Công ty”), được lập ngày 10 tháng 8 năm 2023, từ trang 05 đến trang 33, bao gồm Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo các nguyên tắc của Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

### Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 6 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong 6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023, 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 giữa niên độ.

**Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C**

**Chi nhánh Hà Nội**



**Vũ Minh Khôi - Thành viên Ban Giám đốc**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 2897-2020-008-1  
Người được ủy quyền

Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2023



# 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2023

Đơn vị tính: VND

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>395.042.437.836</b>	<b>377.769.457.239</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>V.1</b>	<b>20.137.662.635</b>	<b>37.825.032.624</b>
1. Tiền	111		20.137.662.635	22.825.032.624
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	15.000.000.000
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>16.215.000.000</b>	<b>19.215.000.000</b>
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	V.2a	16.215.000.000	19.215.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>345.041.670.145</b>	<b>306.974.276.926</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	155.174.462.700	187.002.027.284
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	75.591.718.362	42.191.910.033
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	156.200.915.700	119.769.766.226
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	V.6	(41.925.426.617)	(41.989.426.617)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>		<b>13.399.263.681</b>	<b>13.466.177.022</b>
1. Hàng tồn kho	141	V.7	13.399.263.681	13.466.177.022
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>248.841.375</b>	<b>288.970.667</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	152		162.231.218	162.231.218
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	V.14	86.610.157	126.739.449
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>55.240.947.705</b>	<b>55.995.354.328</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>894.552.634</b>	<b>853.430.111</b>
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		894.552.634	853.430.111
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>12.654.292.737</b>	<b>13.276.901.545</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	7.140.656.019	7.690.236.526
Nguyên giá	222		61.027.112.998	61.027.112.998
Giá trị hao mòn lũy kế	223		(53.886.456.979)	(53.336.876.472)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
Nguyên giá	225		-	-
Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	V.10	5.513.636.718	5.586.665.019
Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.204.966.966)	(1.131.938.665)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>V.11</b>	<b>14.112.214.936</b>	<b>14.435.633.824</b>
Nguyên giá	231		19.203.636.607	19.203.636.607
Giá trị hao mòn lũy kế	232		(5.091.421.671)	(4.768.002.783)
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242		-	-
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>		<b>23.225.500.000</b>	<b>23.225.500.000</b>
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	252	V.2b	23.225.500.000	23.225.500.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		-	-
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		-	-
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>4.354.387.398</b>	<b>4.203.888.848</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	V.8	4.354.387.398	4.203.888.848
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>450.283.385.541</b>	<b>433.764.811.567</b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>C - NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>298.032.479.711</b>	<b>345.007.739.621</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>272.536.794.825</b>	<b>319.045.297.749</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	84.685.759.878	121.934.422.454
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	99.766.678.259	89.133.019.944
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.14	2.704.107.465	4.709.989.234
4. Phải trả người lao động	314		-	-
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.15	22.041.683.897	25.531.194.812
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	54.556.681.244	59.001.540.441
10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.18	7.674.692.258	15.769.175.403
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322	V.19	173.677.852	2.032.441.489
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>25.495.684.886</b>	<b>25.962.441.872</b>
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	25.495.684.886	25.962.441.872
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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

#### Bảng cân đối kế toán giữa niên độ (tiếp theo)

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>D - NGUỒN VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>		<b>152.250.905.830</b>	<b>88.757.071.946</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>V.20</b>	<b>152.250.905.830</b>	<b>88.757.071.946</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		116.360.000.000	58.180.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		116.360.000.000	58.180.000.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		16.773.420.523	5.450.293.250
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		1.144.818.154	7.154.111.543
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		172.511.543	7.154.111.543
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		972.306.611	-
12. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	422		-	-
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành tài sản cố định	432		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>450.283.385.541</b>	<b>433.764.811.567</b>

Người lập biểu

Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Anh

Lập, ngày 10 tháng 8 năm 2023



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	56.152.225.855	118.607.024.907
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		56.152.225.855	118.607.024.907
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	52.386.212.403	113.108.913.087
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		3.766.013.452	5.498.111.820
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	1.239.394.125	1.094.841.437
7. Chi phí tài chính	22	VI.4	326.854.189	317.575.268
Trong đó: chi phí lãi vay	23		326.854.189	301.994.504
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	3.634.652.011	4.911.941.534
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		1.043.901.377	1.363.436.455
11. Thu nhập khác	31	VI.6	89.228.000	2.634.011.142
12. Chi phí khác	32	VI.7	41.296.891	179.966.578
13. Lợi nhuận khác	40		47.931.109	2.454.044.564
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		1.091.832.486	3.817.481.019
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51		119.525.875	643.789.519
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		972.306.611	3.173.691.500
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.8	135	545
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.8	135	545

Người lập biểu

Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Anh

Lập, ngày 10 tháng 8 năm 2023



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Theo phương pháp gián tiếp)

(Dạng đầy đủ)

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã Thuyết số minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
		Năm nay	Năm trước
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>			
1. Lợi nhuận trước thuế	01	1.091.832.486	3.817.481.019
2. Điều chỉnh cho các khoản:			
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02 V.9, 10, 11	946.027.696	1.541.732.547
- Các khoản dự phòng	03 VI.5	(64.000.000)	-
- 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	(1.239.394.125)	(3.728.852.579)
- Chi phí lãi vay	06	326.854.189	301.994.504
- Các khoản điều chỉnh khác	07	-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	1.061.320.246	1.932.355.491
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(37.468.886.450)	67.707.624.514
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10	66.913.341	(24.563.423.602)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11	(37.807.980.241)	(74.955.955.940)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(150.498.550)	83.459.895
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13	-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14	(464.741.952)	(587.542.108)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15 V.14	(359.270.999)	(320.766.947)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16	-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17 V.19	(1.858.763.637)	(1.785.284.495)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>	<b>(76.981.908.242)</b>	<b>(32.489.533.192)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>			
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21	-	(161.000.000)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22	-	2.947.037.037
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(8.432.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	3.000.000.000	1.215.000.000
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	703.894.125	1.094.841.437
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>	<b>3.703.894.125</b>	<b>(3.336.121.526)</b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	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	17.674.692.258	4.224.577.600
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.18	(25.769.175.403)	(17.595.826.642)
5. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(5.818.000.000)	-
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>	<i>40</i>		<i>55.590.644.128</i>	<i>(13.371.249.042)</i>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b>	<b>50</b>		<b>(17.687.369.989)</b>	<b>(49.196.903.760)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>	<b>V.1</b>	<b>37.825.032.624</b>	<b>52.508.565.336</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b>	<b>70</b>	<b>V.1</b>	<b>20.137.662.635</b>	<b>3.311.661.576</b>

Người lập biểu

Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Anh

Lập, ngày 10 tháng 8 năm 2023



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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

### BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

#### I. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

##### 1. Hình thức sở hữu vốn

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

##### 2. Lĩnh vực kinh doanh

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

##### 3. Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

Xây dựng 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.

##### 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, Thanh Liêm, Hà Nam, Việt Nam
Chi nhánh Công ty Cổ phần Xây dựng số 12 - Phía Nam	Thành phố Phan Rang, Tháp Chàm, Ninh Thuận, Việt Nam

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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này.

##### 7. Nhân viên

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán Công ty có 127 nhân viên đang làm việc (số đầu năm là 130 nhân viên).

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

##### 1. Năm tài chính

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

##### 2. Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

## III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

### 1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 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 giữa niên độ.

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

Ban 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 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 giữa niên độ.

## 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*

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*

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

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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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 kỳ kế toán 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). Mức trích lập căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, cụ thể như sau:

- Đối với nợ phải thu quá hạn thanh toán:
  - 30% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 6 tháng đến dưới 1 năm.
  - 50% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 1 năm đến dưới 2 năm.
  - 70% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 2 năm đến dưới 3 năm.
  - 100% giá trị đối với khoản nợ phải thu quá hạn từ 3 năm trở lên.
- Đối với nợ phải thu chưa quá hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi: căn cứ vào dự kiến mức tổn thất để lập dự phòng.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán 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 là 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.

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 kỳ kế toán 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. Chi phí trả trước của Công ty chủ yếu là chi phí khai thác đá vôi, chi phí sửa chữa. 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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### *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 giữa niên độ 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 kỳ.

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 kỳ.

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	05 - 07

### 8. Tài sản cố định vô hình

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

Nguyên giá tài sản cố định vô hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Chi phí liên quan đến tài sản cố định vô hình phát sinh sau khi ghi nhận ban đầu được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong 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 kỳ.

Tài sản cố định vô hình của Công ty chỉ bao gồm:

#### *Quyền sử dụng đất*

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

### 9. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư là quyền sử dụng đất, nhà, một phần của nhà hoặc cơ sở hạ tầng thuộc sở hữu của Công ty 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



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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 kỳ.

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:

- 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 giữa niên độ căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

#### 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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 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 hàng hóa*

Doanh thu bán hàng hóa 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 hàng hóa cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn. Khi hợp đồng quy định người mua được quyền trả lại hàng hóa 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 hàng hóa (trừ trường hợp khách hàng có quyền trả lại hàng hóa dưới hình thức đổi lại để lấy hàng hóa, dịch vụ khác).
- Công ty đã hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

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

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

##### *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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

---

#### 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.

#### 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 giữa niên độ của Công ty.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

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

##### 1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	337.779.065	494.137.997
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	19.799.883.570	22.330.894.627
Các khoản tương đương tiền (Tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn gốc không quá 3 tháng)	-	15.000.000.000
<b>Cộng</b>	<b>20.137.662.635</b>	<b>37.825.032.624</b>

##### 2. Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư tài chính của Công ty bao gồm đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đầu tư góp vốn vào đơn vị khác. Thông tin về các khoản đầu tư tài chính của Công ty như sau:

###### 2a. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

Là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng đến 12 tháng được gửi tại các ngân hàng với lãi suất từ 4,9%/năm đến 7,1%/năm. Trong đó, khoản tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với giá trị 1.215.000.000 VND 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 Ngân hàng này.

###### 2b. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>				
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex <sup>(i)</sup>	5.100.000.000	-	5.100.000.000	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh <sup>(ii)</sup>	18.125.500.000	-	18.125.500.000	-
<b>Cộng</b>	<b>23.225.500.000</b>	<b>-</b>	<b>23.225.500.000</b>	<b>-</b>

(i) Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư vào Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex 5.100.000.000 VND, sở hữu 1.071.000 cổ phần, tương đương 42,5% vốn điều lệ (không thay đổi so với đầu năm). 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 Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex là 25.200.000.000 VND, tương đương 2.520.000 cổ phần.

(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. 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. Căn cứ Biên bản thỏa thuận số 969/2022/LD ngày 12 tháng 9 năm 2022, theo đó ghi nhận khoản đã đóng góp của các Thành viên Liên danh thực hiện Dự án (Giai đoạn trước khi thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh) thành vốn góp của các cổ đông tương ứng tại Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh, trong đó số tiền đã góp của Công ty tương ứng với số tiền là 14.320.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã góp vốn 18.125.500.000 VND, tương đương 23,81% vốn điều lệ thực góp. Vốn điều lệ còn phải đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh là 57.984.500.000 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.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### *Tình hình hoạt động của các công ty liên doanh, liên kết*

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

#### *Giao dịch với các công ty liên doanh, liên kết*

Công ty chỉ phát sinh giao dịch với Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex là công ty liên kết như sau:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Cổ tức được chia	535.500.000	803.250.000
Tiền gốc vay	1.000.000.000	-
<b>3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải thu các bên liên quan</i>	<i>61.223.343.121</i>	<i>70.966.379.743</i>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	57.517.145.938	65.883.559.345
Công ty Cổ phần Viwaco	2.232.322.346	3.608.945.561
Công ty Cổ phần Vimeco	1.473.874.837	1.473.874.837
<i>Phải thu các khách hàng khác</i>	<i>93.951.119.579</i>	<i>116.035.647.541</i>
Các khách hàng khác	93.951.119.579	116.035.647.541
<b>Cộng</b>	<b>155.174.462.700</b>	<b>187.002.027.284</b>
<b>4. Trả trước cho người bán ngắn hạn</b>		
	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Trả trước cho các bên liên quan</i>	<i>-</i>	<i>69.000.000</i>
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương mại	-	69.000.000
<i>Trả trước cho người bán khác</i>	<i>75.591.718.362</i>	<i>42.122.910.033</i>
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu Xây dựng Hưng Thịnh	18.640.533.065	-
Công ty Cổ phần Xây dựng và Chuyển giao Công nghệ Thủy Lợi	10.153.546.100	8.645.449.100
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Sơn Long Thuận	8.368.621.509	7.308.621.509
Công ty TNHH Liên Minh	8.329.966.800	-
Các nhà cung cấp khác	30.099.050.888	26.168.839.424
<b>Cộng</b>	<b>75.591.718.362</b>	<b>42.191.910.033</b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 5. Phải thu ngắn hạn khác

##### 5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
<b>Phải thu các bên liên quan</b>	<b>3.370.704.850</b>	<b>-</b>	<b>3.645.263.378</b>	<b>-</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam	2.835.204.850	-	3.645.263.378	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex - Cổ tức được chia	535.500.000	-	-	-
<b>Phải thu các tổ chức và cá nhân khác</b>	<b>152.830.210.850</b>	<b>(364.113.087)</b>	<b>116.124.502.848</b>	<b>(364.113.087)</b>
Tạm ứng (*)	144.022.992.668	-	115.219.778.089	-
Ký cược, ký quỹ	4.071.332.251	-	500.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	4.735.885.931	(364.113.087)	404.724.759	(364.113.087)
<b>Cộng</b>	<b>156.200.915.700</b>	<b>(364.113.087)</b>	<b>119.769.766.226</b>	<b>(364.113.087)</b>

(\*) Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho các chủ nhiệm công trình của Công ty dựa trên hợp đồng giao khoán ký giữa chủ nhiệm và Công ty hoặc các quyết định giao nhiệm vụ liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện. Các khoản phải thu này sẽ được chuyển sang chi phí sản xuất kinh doanh dở dang khi các chi phí phát sinh có đủ chứng từ hợp lệ và được Công ty phê duyệt.

##### 5b. Phải thu dài hạn khác

Là tiền ký cược, ký quỹ dài hạn.

#### 6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công ty Cổ phần Xây dựng Công trình ngầm Vinavico	12.317.622.096	(12.317.622.096)	12.317.622.096	(12.317.622.096)
Ông Lê Phúc Vũ	6.678.181.534	(6.678.181.534)	6.678.181.534	(6.678.181.534)
Ông Nguyễn Quốc Dũng	1.785.316.291	(1.785.316.291)	1.785.316.291	(1.785.316.291)
Ông Nguyễn Duy Hương	1.715.272.298	(1.715.272.298)	1.715.272.298	(1.715.272.298)
Công ty cổ phần xây dựng số 2	1.661.414.000	(1.661.414.000)	1.661.414.000	(1.661.414.000)
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	17.778.341.098	(17.767.620.398)	17.842.341.098	(17.831.620.398)
<b>Cộng</b>	<b>41.936.147.317</b>	<b>(41.925.426.617)</b>	<b>42.000.147.317</b>	<b>(41.989.426.617)</b>

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

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	41.989.426.617	41.989.426.617
Hoàn nhập dự phòng	(64.000.000)	-
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>41.925.426.617</b>	<b>41.989.426.617</b>



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 7. Hàng tồn kho

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (*)	11.683.563.831	11.750.477.172
Thành phẩm	1.715.699.850	1.715.699.850
<b>Cộng</b>	<b><u>13.399.263.681</u></b>	<b><u>13.466.177.022</u></b>

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

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công trình Hồ chứa nước sông Chò 1	2.601.405.053	2.215.614.335
Công trình 93 Láng Hạ	2.006.057.363	2.005.067.363
Dự án mở rộng sản xuất giai đoạn 2 Tisco	1.578.026.680	1.578.026.680
Dự án sửa chữa nâng cấp hạ tầng Thủy lợi Dầu Tiếng (GD2)	1.312.125.089	7.709.882
Các công trình khác	4.185.949.646	5.944.058.912
<b>Cộng</b>	<b><u>11.683.563.831</u></b>	<b><u>11.750.477.172</u></b>

#### 8. Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Tiền cấp quyền khai thác mỏ đá vôi (*)	3.773.818.336	3.531.853.213
Chi phí sửa chữa văn phòng Hà Nội	214.740.626	286.320.835
Các chi phí trả trước dài hạn khác	365.828.436	385.714.800
<b>Cộng</b>	<b><u>4.354.387.398</u></b>	<b><u>4.203.888.848</u></b>

(\*) 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 Cự, thị trấn Kiện Khê, huyện Thanh Liêm, tỉnh Hà Nam mà Công ty chi trả theo thông báo của Cục thuế địa phương trong 8 năm kể từ năm 2016. Chi phí này thay đổi hàng năm do Cục thuế có điều chỉnh đơn giá tính hàng năm trên thông báo. Chi phí được phân bổ vào chi phí sản xuất kinh doanh trong kỳ tương ứng thời gian khai thác là 16 năm theo thời gian hoạt động của mỏ đá vôi. Chi tiết phát sinh trong kỳ như sau:

Số đầu năm	3.531.853.213
Số phát sinh trong kỳ	480.526.517
Số phân bổ trong kỳ	<u>(238.561.394)</u>
<b>Số cuối kỳ</b>	<b><u>3.773.818.336</u></b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023  
Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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	41.430.666.377	8.840.892.371	88.000.000	889.695.015	61.027.112.998
Số đầu năm	<b>9.777.859.235</b>	<b>41.430.666.377</b>	<b>8.840.892.371</b>	<b>88.000.000</b>	<b>889.695.015</b>	<b>61.027.112.998</b>
Số cuối kỳ						
<i>Trong đó:</i>						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	986.651.564	40.295.575.468	6.784.304.425	42.000.000	889.695.015	48.998.226.472
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>						
Số đầu năm	3.711.925.943	40.873.680.132	7.799.642.049	61.933.333	889.695.015	53.336.876.472
Khấu hao trong kỳ	175.824.153	214.912.258	154.244.096	4.600.000	-	549.580.507
Số cuối kỳ	<b>3.887.750.096</b>	<b>41.088.592.390</b>	<b>7.953.886.145</b>	<b>66.533.333</b>	<b>889.695.015</b>	<b>53.886.456.979</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Số đầu năm	6.065.933.292	556.986.245	1.041.250.322	26.066.667	-	7.690.236.526
Số cuối kỳ	<b>5.890.109.139</b>	<b>342.073.987</b>	<b>887.006.226</b>	<b>21.466.667</b>	<b>-</b>	<b>7.140.656.019</b>
<i>Trong đó:</i>						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

Một số tài sản cố định hữu hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 103.431.366 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các bảo lãnh thực hiện công trình và bảo lãnh bảo hành công trình tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Thăng Long.





## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (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	(1.131.938.665)	5.586.665.019
Khấu hao trong kỳ	-	(73.028.301)	(73.028.301)
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>6.718.603.684</b>	<b>(1.204.966.966)</b>	<b>5.513.636.718</b>
<i>Trong đó:</i>			
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 5.513.636.718 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 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
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>12.560.596.556</b>	<b>6.643.040.051</b>	<b>19.203.636.607</b>
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
<b>Giá trị hao mòn</b>			
Số đầu năm	3.648.794.949	1.119.207.834	4.768.002.783
Khấu hao trong kỳ	251.211.931	72.206.957	323.418.888
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>3.900.006.880</b>	<b>1.191.414.791</b>	<b>5.091.421.671</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Số đầu kỳ	8.911.801.607	5.523.832.217	14.435.633.824
<b>Số cuối kỳ</b>	<b>8.660.589.676</b>	<b>5.451.625.260</b>	<b>14.112.214.936</b>

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 tìm được công ty định giá phù hợp để thực hiện công việc này.

Danh mục bất động sản đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất văn phòng (phần cho thuê: 1832,99 m <sup>2</sup> )	6.643.040.051	1.191.414.791	5.451.625.260
Diện tích thương mại chung cư 57 Vũ Trọng Phụng	3.868.262.941	1.031.536.786	2.836.726.155
Văn phòng 57 Vũ Trọng Phụng (tầng 1-5)	8.692.333.615	2.868.470.094	5.823.863.521
<b>Cộng</b>	<b>19.203.636.607</b>	<b>5.091.421.671</b>	<b>14.112.214.936</b>

Toàn bộ bất động sản đầu tư có giá trị còn lại theo sổ sách là 14.112.214.936 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
<b>Phải trả các bên liên quan</b>	<b>2.630.271.050</b>	<b>2.672.679.525</b>
Công ty Cổ phần Vimeco	2.630.271.050	2.630.271.050
Công ty Cổ phần Viwaco	-	42.408.475
<b>Phải trả các nhà cung cấp khác</b>	<b>82.055.488.828</b>	<b>119.261.742.929</b>
Công ty TNHH Tập đoàn Sơn Hải	10.202.035.000	11.592.447.000
Công ty TNHH Nhà thép Trí Việt	9.263.159.912	9.263.159.912
Các nhà cung cấp khác	62.590.293.916	98.406.136.017
<b>Cộng</b>	<b>84.685.759.878</b>	<b>121.934.422.454</b>

#### 13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
BQLDA ĐTXD các công trình giao thông tỉnh Ninh Thuận	40.991.180.000	40.991.180.000
Ban XD năng lực và thực hiện các DA ODA tỉnh Ninh Thuận	24.800.024.547	27.755.772.833
BQLDA ĐTXD khu vực huyện Chợ Mới	14.751.251.000	10.326.385.000
Trường Cao đẳng Cơ điện và Xây dựng Bắc Ninh	12.078.691.347	-
Các khách hàng khác	7.145.531.365	10.059.682.111
<b>Cộng</b>	<b>99.766.678.259</b>	<b>89.133.019.944</b>

#### 14. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước

	Số đầu năm		Số phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải nộp	Phải thu	Số phải nộp	Số đã thực nộp	Phải nộp	Phải thu
Thuế GTGT hàng bán nội địa	3.011.347.470	-	798.862.960	(2.909.106.126)	901.104.304	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	331.592.534	-	119.525.875	(359.270.999)	91.847.410	-
Thuế thu nhập cá nhân	13.581.345	-	352.707.425	(349.618.672)	16.670.098	-
Thuế tài nguyên	690.717.885	-	450.000.000	(125.717.885)	1.015.000.000	-
Tiền thuê đất	-	32.863.200	150.957.253	-	118.094.053	-
Lệ phí môn bài	-	-	5.000.000	(5.000.000)	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	662.750.000	93.876.249	271.266.608	(365.358.916)	561.391.600	86.610.157
<b>Cộng</b>	<b>4.709.989.234</b>	<b>126.739.449</b>	<b>2.148.320.121</b>	<b>(4.114.072.598)</b>	<b>2.704.107.465</b>	<b>86.610.157</b>

#### **Thuế giá trị gia tăng**

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

#### **Thuế thu nhập doanh nghiệp**

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

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

	<u>Kỳ này</u>	<u>Kỳ trước</u>
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	1.091.832.486	3.817.481.019
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:	41.296.891	204.716.576
- Các khoản điều chỉnh tăng	41.296.891	204.716.576
- Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	1.133.129.377	4.022.197.595
Thu nhập được miễn thuế	(535.500.000)	(803.250.000)
Thu nhập tính thuế	597.629.377	3.218.947.595
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
<b>Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp</b>	<b><u>119.525.875</u></b>	<b><u>643.789.519</u></b>

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

#### **Thuế tài nguyên**

Công ty phải nộp thuế tài nguyên cho hoạt động khai thác mỏ đá với mức 100.000 VND/m<sup>3</sup> x 10% (thuế suất) x sản lượng.

#### **Tiền thuê đất**

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

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

#### **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 công ty	75.598.523	180.802.127
Chi phí lãi vay phải trả	13.275.973	151.163.736
Chi phí trích trước các công trình	21.952.809.401	25.199.228.949
Gói thầu Cải tạo mạng lưới cấp nước DMA K1/Mễ Trì và Phú Đô (Nam Từ Liêm)	4.896.802.884	4.177.421.034
Nâng cấp kênh Chà Là và đường Quốc lộ dọc kênh	8.883.260.901	4.097.441.763
Công trình chung cư 57 Vũ Trọng Phụng	3.337.135.924	3.337.135.924
Các công trình xây lắp khác	4.835.609.692	13.587.230.228
<b>Cộng</b>	<b><u>22.041.683.897</u></b>	<b><u>25.531.194.812</u></b>

### 16. Doanh thu chưa thực hiện

Là doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng theo Hợp đồng số 05/2014/HĐTVP/VC12-TJC ngày 29/11/2014 về việc cho thuê toàn bộ diện tích sử dụng từ tầng 01 đến tầng 5, tòa nhà văn phòng tại số 57 Vũ Trọng Phụng, thời hạn cho thuê đến ngày 20/02/2063 và hợp đồng số 2210/HĐ/VC12 ngày 22/10/2016 về việc cho thuê tầng 16 tòa nhà chung cư tại số 57 Vũ Trọng Phụng, thời hạn cho thuê đến hết ngày 20/02/2063.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 17. Phải trả ngắn hạn khác

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Phải trả các bên liên quan</i>	<b>16.117.802.604</b>	<b>22.842.150.472</b>
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam - Phải trả khác <sup>(i)</sup>	13.135.501.268	20.278.745.136
Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập Khẩu và Xây dựng Việt Nam - Cổ tức	2.513.376.000	2.094.480.000
Ông Vũ Chí Dũng - PTGD	468.925.336	468.925.336
<i>Phải trả các đơn vị và cá nhân khác</i>	<b>38.438.878.640</b>	<b>36.159.389.969</b>
Kinh phí công đoàn	198.915.808	223.733.172
BHXH, BHYT, BHTN, BHTNLD	264.912.570	-
Phải trả về cổ phần hóa	37.310.000	37.310.000
Phải trả các tổ đội thi công <sup>(ii)</sup>	19.977.776.524	17.147.653.987
Cổ tức, lợi nhuận phải trả	4.720.255.565	3.975.551.565
Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô 2 <sup>(iii)</sup>	10.037.562.000	11.229.655.000
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	3.202.146.173	3.545.486.245
<b>Cộng</b>	<b>54.556.681.244</b>	<b>59.001.540.441</b>

<sup>(i)</sup> Trong đó chủ yếu là khoản tiền Công ty nhận tạm ứng từ Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Tổng Công ty) - Nhà thầu chính cho dự án Khu đô thị mới Bắc An Khánh theo Phụ lục hợp đồng số 05/PL của Hợp đồng thi công số 0376/2010/HĐ-XD ngày 08/10/2010. Khoản tạm ứng này có lãi suất 6,3%/năm. Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho Tổng Công ty (cả gốc và lãi) trong vòng 18 tháng kể từ ngày nhận được tiền tạm ứng hoặc được bù trừ công nợ tại bất kỳ khoản nợ đến hạn nào mà Tổng Công ty phải thanh toán cho Công ty (gồm nguồn tiền Dự án Bắc An Khánh và hoặc nguồn tiền thanh toán khối lượng tại các hợp đồng khác hai bên đã ký kết), tùy thuộc vào điều kiện nào đến trước. Ban Tổng Giám đốc Công ty dự kiến sẽ hoàn trả và/hoặc bù trừ công nợ cho khoản nhận tạm ứng này trong vòng 12 tháng tới (một phần bù trừ với công nợ phải thu lãi tiền gửi, lãi cho vay phải thu Tổng Công ty tại thuyết minh số V.5a - phải thu khác). Theo phụ lục số 11/PL ngày 25 tháng 09 năm 2019, Công ty không phải trả lãi cho Tổng Công ty từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

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

<sup>(iii)</sup> Khoản phải trả cho Công ty Cổ phần Xây dựng Lũng Lô 2 theo tiến độ thanh toán của chủ đầu tư liên quan đến Công trình Hồ chứa nước Sông Chò 1, Công ty với vai trò là đứng đầu liên danh đứng ra thu hộ tiền từ chủ đầu tư và thanh toán cho bên còn lại trong liên danh căn cứ khối lượng công việc thực hiện được nghiệm thu giữa chủ đầu tư và các bên trong liên danh.

#### 18. Vay ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u>	<u>Số đầu năm</u>
<i>Vay ngắn hạn các bên liên quan</i>	<b>3.000.000.000</b>	-
Vay Công ty Cổ phần Viwaco <sup>(i)</sup>	2.000.000.000	-
Vay Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex <sup>(ii)</sup>	1.000.000.000	-
<i>Vay ngắn hạn các tổ chức và cá nhân khác</i>	<b>4.674.692.258</b>	<b>15.769.175.403</b>
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt <sup>(iii)</sup>	4.347.692.258	13.527.175.403
Ông Trần Hồng Tuyền	-	1.935.000.000
Ông Nguyễn Tiến Dũng <sup>(iv)</sup>	327.000.000	307.000.000
<b>Cộng</b>	<b>7.674.692.258</b>	<b>15.769.175.403</b>

<sup>(i)</sup> Khoản vay 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/Mễ Trì và DMA K1/Phú Đô với số tiền vay là 2.000.000.000 VND, lãi suất 0%/năm, thời hạn khoản vay là 1 tháng. Khoản vay được gia hạn



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

theo Phụ lục khế ước vay vốn ngày 25/05/2023, thời gian gia hạn khoản vay đến ngày 30/09/2023. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(ii) Khoản vay Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex theo Khế ước nhận nợ ngày 26/04/2023 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty với số tiền vay là 1.000.000.000 VND, lãi suất 0%/năm, thời hạn khoản vay là 1 tháng. Khoản vay được gia hạn theo Phụ lục khế ước vay vốn ngày 26/05/2023, thời gian gia hạn khoản vay đến ngày 30/09/2023. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

(iii) Khoản vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt theo Hợp đồng tín dụng số 116218.23.056.22617.TD ngày 08/02/2023 mục đích để bổ sung vốn lưu động, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thi công xây lắp. Thời hạn vay của hợp đồng đến ngày 10/01/2024. Hạn mức tín dụng là 290.000.000.000 VND, lãi suất vay được quy định theo từng giấy nhận nợ. Khoản vay này được đảm bảo bằng Danh mục tài sản bảo đảm được quy định tại hợp đồng đảm bảo ký giữa MB và Bên đảm bảo (xem thuyết minh V.10 và V.11).

(iv) Khoản vay Ông Nguyễn Tiến Dũng theo Hợp đồng vay vốn kiêm giấy nhận nợ ngày 01/01/2023 để bổ sung vào nguồn vốn lưu động với số tiền vay là 327.000.000 VND. Thời hạn của khoản vay này là 12 tháng, lãi suất 8,5%/năm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo.

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Kết chuyển từ vay và nợ dài hạn	Số cuối kỳ
Vay các Bên liên quan	-	13.000.000.000	(10.000.000.000)	3.000.000.000
Vay ngân hàng	13.527.175.403	4.347.692.258	(13.527.175.403)	4.347.692.258
Vay các cá nhân khác	2.242.000.000	327.000.000	(2.242.000.000)	327.000.000
<b>Cộng</b>	<b>15.769.175.403</b>	<b>17.674.692.258</b>	<b>(25.769.175.403)</b>	<b>7.674.692.258</b>

#### 19. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	2.032.441.489	3.840.610.984
Chi quỹ	(1.858.763.637)	(1.785.284.495)
Số cuối kỳ	<b>173.677.852</b>	<b>2.055.326.489</b>

#### 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
<b>Kỳ trước</b>					
Số dư đầu năm	58.180.000.000	5.450.293.250	17.972.667.153	6.789.064.424	88.392.024.827
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	-	3.173.691.500	3.173.691.500
Chia cổ tức	-	-	-	(5.818.000.000)	(5.818.000.000)
<b>Số dư cuối kỳ</b>	<b>58.180.000.000</b>	<b>5.450.293.250</b>	<b>17.972.667.153</b>	<b>4.144.755.924</b>	<b>85.747.716.327</b>
<b>Kỳ này</b>					
Số dư đầu năm nay	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 kỳ	-	-	-	972.306.611	972.306.611
Chia cổ tức	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
<b>Số dư cuối kỳ này</b>	<b>116.360.000.000</b>	<b>16.773.420.523</b>	<b>17.972.667.153</b>	<b>1.144.818.154</b>	<b>152.250.905.830</b>



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

(\*) Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 02/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 9 năm 2022 và Nghị quyết Hội đồng quản trị số 14/2022/NQ-HĐQT ngày 25 tháng 10 năm 2022 đã thông qua phương án phát hành thêm 5.818.000 (Năm triệu tám trăm mười tám nghìn) cổ phần phổ thông cho tất cả các cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền mua, tỷ lệ thực hiện quyền: 1:1 để bổ sung vốn lưu động của Công ty. Tăng vốn điều lệ từ 58.180.000.000 VND lên 116.360.000.000 VND. Ngày 19 tháng 5 năm 2023, Công ty đã nhận được Công văn số 2856/UBCK-QLCB của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) về việc UBCKNN đã nhận được tài liệu Báo cáo kết quả chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty.

#### 20b. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ	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	11.550.000.000
Ông Nguyễn Hữu Tới	15.250.490.000	8.250.490.000
Bà Đinh Thị Hằng	12.456.000.000	6.228.000.000
Các cổ đông khác	44.608.710.000	11.206.710.000
<b>Cộng</b>	<b>116.360.000.000</b>	<b>58.180.000.000</b>

#### 20c. Cổ phiếu

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	11.636.000	5.818.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đã phát hành	11.636.000	5.818.000
Số lượng cổ phiếu phổ thông đang lưu hành	11.636.000	5.818.000

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

#### 20d. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ Công ty đã phân phối lợi nhuận, cổ tức năm 2022 theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2023 số 01/2023/NQ - ĐHĐCĐ ngày 20 tháng 6 năm 2023 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông	: 6.981.600.000

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

### 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

#### 1a. Tổng doanh thu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.770.106.936	2.624.025.216
Doanh thu hợp đồng xây lắp	50.638.725.575	109.532.406.963
Doanh thu khác	2.743.393.344	6.450.592.728
<b>Cộng</b>	<b>56.152.225.855</b>	<b>118.607.024.907</b>

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

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	903.771.017	8.273.910.372
Công ty Cổ phần Viwaco	827.146.364	12.123.513.637
<b>Cộng</b>	<b>1.730.917.381</b>	<b>20.397.424.009</b>



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 2. Giá vốn hàng bán

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	1.983.519.224	1.974.366.164
Giá vốn của hợp đồng xây lắp	47.712.982.285	104.119.429.514
Giá vốn khác	2.689.710.894	7.015.117.409
<b>Cộng</b>	<b>52.386.212.403</b>	<b>113.108.913.087</b>

#### 3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn	683.064.498	286.162.290
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	20.829.627	5.429.147
Cổ tức được chia	535.500.000	803.250.000
<b>Cộng</b>	<b>1.239.394.125</b>	<b>1.094.841.437</b>

#### 4. Chi phí tài chính

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí lãi vay	326.854.189	301.994.504
Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh	-	15.580.764
<b>Cộng</b>	<b>326.854.189</b>	<b>317.575.268</b>

#### 5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí cho nhân viên	1.891.919.124	3.086.496.738
Chi phí vật liệu quản lý	261.205.201	336.264.774
Chi phí đồ dùng văn phòng	71.580.209	85.013.846
Chi phí khấu hao tài sản cố định	334.668.249	382.011.385
Thuế, phí và lệ phí	208.538.656	102.284.714
Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(64.000.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	918.240.572	909.870.077
Các chi phí khác	12.500.000	10.000.000
<b>Cộng</b>	<b>3.634.652.011</b>	<b>4.911.941.534</b>

#### 6. Thu nhập khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi thanh lý, nhượng bán tài sản cố định	-	2.634.011.142
Tiền phạt vi phạm hợp đồng	89.228.000	-
<b>Cộng</b>	<b>89.228.000</b>	<b>2.634.011.142</b>

#### 7. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Thuế bị phạt, bị truy thu	41.296.763	179.966.578
Chi phí khác	128	-
<b>Cộng</b>	<b>41.296.891</b>	<b>179.966.578</b>

## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### 8. Lãi trên cổ phiếu

##### 8a. Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	972.306.611	3.173.691.500
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông:	-	-
Lợi nhuận tính lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	972.306.611	3.173.691.500
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	7.200.177	5.818.000
<b>Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>135</b>	<b>545</b>

##### 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 kỳ kế toán đến ngày công bố Báo cáo tài chính giữa niên độ này.

#### 9. Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.103.111.747	66.021.520.829
Chi phí nhân công	10.464.210.848	29.962.525.456
Chi phí khấu hao tài sản cố định	946.027.696	1.541.732.547
Chi phí dịch vụ mua ngoài	25.043.276.298	47.414.840.710
Chi phí khác	1.397.324.484	2.671.365.957
<b>Cộng</b>	<b>55.953.951.073</b>	<b>147.611.985.499</b>

## 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). 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 bán hàng và cung cấp dịch vụ cho 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.8.



## 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

#### Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt và Ban Kiểm soát

	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT	288.000.000	288.000.000
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	256.000.000	256.000.000
Ông Nguyễn Tiến Quân	Thành viên HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	224.000.000	224.000.000
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	224.000.000	224.000.000
Bà Phạm Thị Minh Lý	Trưởng BKS	113.400.000	113.400.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS	80.000.000	80.000.000
Ông Ngô Anh Tú	Thành viên BKS	96.000.000	96.000.000
Ông Lê Ngọc Anh	Kế toán trưởng	208.000.000	208.000.000
<b>Cộng</b>		<b>1.489.400.000</b>	<b>1.489.400.000</b>

#### 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	Cổ đông lớn nắm giữ 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 Bất động sản Vinaconex	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam sở hữu 100%
Công ty Cổ phần Vimeco	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam sở hữu 51,41%
Công ty Cổ phần Viwaco	Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam sở hữu 51%
Công ty Cổ phần Vimeco Cơ khí và Thương Mại	Công ty con của Công ty Cổ phần VIMECO (đến ngày 23 tháng 5 năm 2023)

#### 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:

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
<b>Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam</b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	263.584.300	-
Thu nhập khác	-	1.572.962.963
<b>Công ty Cổ phần Viwaco</b>		
Mua hàng hóa, dịch vụ	139.320.168	464.732.998
Tiền gốc vay	2.000.000.000	-

#### Công nợ với các bên liên quan khác

Công nợ với các bên liên quan khác được trình bày tại thuyết minh số V.3, V.4, V.5a, V.12, V.17 và V.18.

## CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

### BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

6 tháng đầu của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ (tiếp theo)**

#### 2. Thông tin về bộ phận

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

#### 3. Sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Lập, ngày 10 tháng 8 năm 2023

Người lập biểu



Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng



Lê Ngọc Anh



Lê Phùng Hòa

33