

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12 - V12

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ III NĂM 2026

Digitally signed by Vũ Nam Hà
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
CCCD:038075007281, CN=Vũ
Nam Hà, T=kế toán, OU=CÔNG
TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12,
O=CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY
DỰNG SỐ 12, L=Quận Thanh
Xuân, S=HÀ NỘI, C=VN
Reason: I am the author of this
document
Location: your signing location
here
Date: 2026-10-20 09:16:13
Foxit Reader Version: 9.7.2

HÀ NỘI, THÁNG 9 NĂM 2026

Vũ
Nam
Hà P

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Cuối quý	Đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		680.752.545.937	759.807.640.355
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		163.534.111.533	294.969.966.468
1. Tiền	111	D1	68.534.111.533	254.147.822.078
2. Các khoản tương đương tiền	112		95.000.000.000	40.822.144.390
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	D2	-	-
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		-	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn (ngắn hạn)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		399.780.839.305	413.681.244.492
1. Phải thu ngắn hạn khách hàng	131	D3	108.971.046.837	108.479.397.631
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	D4	85.548.775.627	82.138.293.838
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133	D5	-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	D7	263.471.989.699	281.274.525.881
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	D7a	(58.210.972.858)	(58.210.972.858)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		97.133.011.796	41.538.699.093
1. Hàng tồn kho	141	D8	97.133.011.796	41.538.699.093
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		20.304.583.303	9.617.730.302
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161	D9	95.590.869	-
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162	D10	20.138.037.514	9.546.775.382
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	D10	70.954.920	70.954.920
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		114.382.305.238	54.588.720.193
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		1.025.566.899	17.300.412.829
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211	D3	-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212	D4	-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214	D5	-	-
5. Phải thu dài hạn khác	215	D7	1.025.566.899	17.300.412.829
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216	D7a	-	-
II. Tài sản cố định	220		21.050.950.903	14.101.237.349
1. Tài sản cố định hữu hình	221	D12	16.011.998.141	8.952.742.136
- Nguyên giá	222		70.624.289.453	62.370.681.602
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.612.291.312)	(53.417.939.466)

2. Tài sản cố định thuê tài chính	224	D13	-	-
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227	D14	5.038.952.762	5.148.495.213
- Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.679.650.922)	(1.570.108.471)
III. Tài sản sinh học dài hạn	230			
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231			
a. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trưởng thành	232			
b. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233			
- Nguyên giá	234			
- Giá trị hao mòn lũy kế	235			
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236			
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237			
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn	238			
IV. Bất động sản đầu tư	240	D15	12.009.992.161	12.495.120.493
- Nguyên giá	241		19.203.636.607	19.203.636.607
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(7.193.644.446)	(6.708.516.114)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250	D16		
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		76.979.160.326	6.757.153.015
1. Đầu tư vào công ty con	261	D17		
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262	D18	5.100.000.000	5.100.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	D19	76.110.000.000	3.805.500.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(4.230.839.674)	(2.148.346.985)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265	D2		
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266	D2	-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		3.316.634.949	3.934.796.507
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	D20	3.316.634.949	3.934.796.507
2. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	272	D21	-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		795.134.851.175	814.396.360.548

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

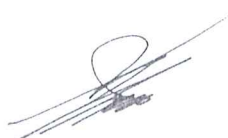
NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Cuối quý	Đầu năm
A - NỢ PHẢI TRẢ	300		629.679.527.829	650.057.977.271
I. Nợ ngắn hạn	310		603.809.715.352	626.896.077.315
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	D23	76.779.139.774	87.270.271.744
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	D24	249.017.512.131	360.356.030.118
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	D28	7.152.206.525	189.076.875
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (ngắn hạn)	314	D10	2.659.291.070	6.059.933.212
5. Phải trả người lao động	315		6.644.430.968	3.729.330.720
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	D25	65.344.349.674	90.443.570.307
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317	D26	-	-

8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	D27	933.513.972	933.513.972
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	D28	135.434.126.047	75.123.045.788
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	D29	59.153.494.007	1.770.931.197
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322	D30	-	-
13. Quỹ khen thưởng phúc lợi	323	D31	691.651.184	1.020.373.382
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		25.869.812.477	23.161.899.956
1. Phải trả dài hạn người bán	331	D23	-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332	D24	-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước (dài hạn)	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334	D25	-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336	D26	-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	D27	22.461.764.477	23.161.899.956
8. Phải trả dài hạn khác	338	D28	-	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	D29	3.408.048.000	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342	D32	-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343	D30	-	-
14. Quỹ phát triển khoa học công nghệ	344	D33	-	-
B - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		165.455.323.346	164.338.383.277
I. Vốn chủ sở hữu	410		165.455.323.346	164.338.383.277
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	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 mua lại của chính mình	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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		14.349.235.670	13.232.295.601
- Lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		3.200.000.000	2.000.000.000
- Kỳ này	420b		11.149.235.670	11.232.295.601
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		795.134.851.175	814.396.360.548

Ngày 19 tháng 10 năm 2026



Người lập bảng
Dương Tổ Uyên



Kế toán trưởng
Vũ Nam Hà



Người đại diện theo pháp luật
Lê Phùng Hòa

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Quý III		Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III	
			Năm 2026	Năm 2025	Năm 2026	Năm 2025
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	D35	175.740.639.492	86.398.555.117	552.872.190.046	355.414.141.328
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	D36	-	-	-	-
3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		175.740.639.492	86.398.555.117	552.872.190.046	355.414.141.328
4. Giá vốn hàng bán	11	D37	164.402.827.209	80.706.896.536	517.441.258.183	334.983.296.271
5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		11.337.812.283	5.691.658.581	35.430.931.863	20.430.845.057
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý BĐS đầu tư	21		-	-	-	1.831.323.236
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	D38	459.322.666	484.514.879	2.618.234.882	(88.440.622)
8. Chi phí hoạt động tài chính	23	D39	1.422.831.920	27.183.147	3.930.798.472	(88.440.622)
- Trong đó: Chi phí lãi vay	24		1.422.831.920	27.183.147	1.848.305.783	27.183.147
9. Chi phí bán hàng	25	D40	-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	D41	5.922.037.418	3.464.045.142	17.799.760.154	12.761.484.093
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		4.452.265.611	2.684.945.171	16.318.608.119	9.589.124.822
12. Thu nhập khác	31	D42	301.329	-	301.329	-
13. Chi phí khác	32	D43	17.139.523	454.533	2.505.737.378	79.550.475
14. Lợi nhuận khác	40		(16.838.194)	(454.533)	(2.505.436.049)	(79.550.475)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		4.435.427.417	2.684.490.638	13.813.172.070	9.509.574.347
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	D44	890.842.189	537.317.834	2.663.936.400	1.811.861.112
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52	D44	-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		3.544.585.228	2.147.172.804	11.149.235.670	7.697.713.235
18.1. Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ	61		-	-	-	-
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70		305	185	958	662
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

Người lập bảng

Kế toán trưởng

Ngày 10 tháng 10 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Dương Tố Uyên

Vũ Nam Hà

Lê Phùng Hòa



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

Phương pháp gián tiếp

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế Quý III-2026	Lũy kế Quý III-2025
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		13.813.172.070	9.509.574.347
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	D8	1.789.022.629	1.488.358.992
- Các khoản dự phòng	03		2.082.492.689	(115.623.769)
- 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, tài chính	05		(2.618.165.129)	(1.831.249.494)
- Chi phí đi vay	06	D24	1.848.305.783	27.183.147
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		16.914.828.042	9.078.243.223
- (Tăng)/giảm các khoản phải thu	09		21.443.941.045	(136.232.699.168)
- (Tăng)/giảm hàng tồn kho	10		(55.594.312.703)	(16.415.678.364)
- Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(105.824.206.852)	119.161.839.479
- (Tăng)/giảm chi phí chờ phân bổ	12		522.570.689	18.767.725
- (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.548.826.280)	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	D7	(5.622.324.416)	(1.278.093.822)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		3.050.695.601	1.976.266.865
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		(3.379.417.799)	(1.386.060.743)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(130.037.052.673)	(25.077.414.805)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	D8	(8.253.607.851)	(954.899.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22	D27	-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	(83.000.000.000)
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	20.000.000.000
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(56.000.000.000)	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	D23	2.082.665.129	1.295.749.494
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(62.170.942.722)	(62.659.149.597)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	-
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	D16	235.726.748.691	10.639.885.272
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34	D16	(174.936.137.881)	(3.650.000.000)
5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(18.470.350)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		60.772.140.460	6.989.885.272
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(131.435.854.935)	(80.746.679.130)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		294.969.966.468	231.679.891.865
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		163.534.111.533	150.933.212.735

Ngày 19 tháng 10 năm 2026



Người lập bảng
Dương Tố Uyên.



Kế toán trưởng
Vũ Nam Hà



Người đại diện theo pháp luật
Lê Phùng Hòa

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D1- Tiền	Cuối quý	Đầu năm
- Tiền mặt	1.585.289.609	880.630.129
- Tiền gửi không kỳ hạn	66.948.821.924	253.267.191.949
+ NH TMCP Quân Đội-CN Hoàng Quốc Việt	64.403.133.881	251.685.708.389
+ Các ngân hàng, tổ chức khác	2.545.688.043	1.581.483.560
- Tiền đang chuyển	-	-
- Các khoản tương đương tiền	95.000.000.000	40.822.144.390
+ TG kỳ hạn 1 tháng tại NH TMCP Lộc Phát	-	8.292.257.390
+ TG kỳ hạn 1 tháng tại NH TMCP Quân Đội	95.000.000.000	32.529.887.000
Cộng	163.534.111.533	294.969.966.468

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D3- Các khoản phải thu ngắn hạn khác	Cuối quý	Đầu năm
- Phải thu các tổ đội thi công	212.232.644.541	275.849.535.046
- Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	47.403.283.219	-
- Phải thu cổ tức	535.500.000	-
- Tạm ứng cho người lao động	1.035.155.946	1.570.040.140
- Ký cược, ký quỹ	2.019.608.376	3.626.728.377
- Phải thu khác	245.797.617	228.222.318
Cộng	263.471.989.699	281.274.525.881

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D3- Phải thu dài hạn khác	Cuối quý	Đầu năm
- Ký quỹ, ký cược dài hạn	1.025.566.899	980.412.829
- Các khoản tiền nhận ủy thác	-	-
- Phải thu dài hạn khác	-	16.320.000.000
Cộng	1.025.566.899	17.300.412.829

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

D8 - Hàng tồn kho	Cuối quý	Đầu năm
- Hàng mua đang đi đường	-	-
- Nguyên liệu, vật liệu	-	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-
- Chi phí SX, KD dở dang (*)	95.417.311.946	39.822.999.243
- Sản phẩm	1.715.699.850	1.715.699.850
- Hàng hóa	-	-
- Hàng gửi đi bán	-	-
- Hàng hoá kho bảo thuế	-	-
Cộng	97.133.011.796	41.538.699.093

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D25- Chi phí phải trả	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn	65.344.349.674	90.443.570.307
- Trích trước hoạt động kinh doanh	65.344.349.674	90.443.570.307
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	-	-
- Chi phí lãi vay phải trả	-	-
- Trích trước khác	-	-
b) Dài hạn	-	-
- Trích trước hoạt động kinh doanh	-	-
- Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu	-	-
- Trích trước lãi sử dụng vốn	-	-
- Chi phí lãi vay phải trả	-	-
- Trích trước khác	-	-
Cộng	65.344.349.674	90.443.570.307

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D26- Phải trả ngắn hạn nội bộ	Cuối quý	Đầu năm
- Vay ngắn hạn nội bộ	-	-
- Phải trả ngắn hạn nội bộ khác	-	-
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D26- Phải trả dài hạn nội bộ	Cuối quý	Đầu năm
- Vay dài hạn nội bộ	-	-
- Phải trả dài hạn nội bộ khác	-	-
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D27- Doanh thu chờ phân bổ	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn	933.513.972	933.513.972
- Cho thuê tầng 1-tầng 5 VP 57VTP	588.186.528	588.186.528
- Cho thuê tầng 16 chung cư 57VTP	345.327.444	345.327.444
b) Dài hạn	22.461.764.477	23.161.899.956
- Cho thuê tầng 1-tầng 5 VP 57VTP	20.831.606.224	21.272.746.120
- Cho thuê tầng 16 chung cư 57VTP	1.630.158.253	1.889.153.836

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D28- Cổ tức phải trả và phải trả khác	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn		
- Cổ tức phải trả	7.152.206.525	189.076.875
- Lãi vay phải trả	-	-
- Phải trả ngân sách nhà nước	-	-
- Tài sản thừa chờ giải quyết	-	-
- Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp	-	-
- Kinh phí bảo trì các tòa nhà chung cư	-	-
- Phải trả các đội xây dựng	14.432.917.478	14.432.917.478
- Phải trả về cổ phần hoá	37.310.000	37.310.000
- Phải trả Tổng Cty (Dự án ĐHQG)	119.639.589.108	59.024.398.810
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.324.309.461	1.628.419.500
Cộng	142.586.332.572	75.312.122.663

b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	-
Cộng	-	-
c) Số nợ quá hạn chưa thanh toán (chi tiết từng khoản mục, lý do chưa thanh toán)	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D30 - Dự phòng phải trả	Cuối quý	Đầu năm
a) Ngắn hạn	-	-
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	-	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	-
- Dự phòng tái cơ cấu	-	-
- Dự phòng phải trả khác	-	-
b) Dài hạn	-	-
- Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa	-	-
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	-	-
- Dự phòng tái cơ cấu	-	-
- Dự phòng phải trả khác	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D31 - Quỹ khen thưởng phúc lợi	Cuối quý	Đầu năm
Số dư đầu kỳ	1.020.373.382	527.767.260
Trích lập trong kỳ	3.050.695.601	1.976.266.865
Sử dụng trong kỳ	(3.379.417.799)	(1.483.660.743)
Số dư cuối kỳ	691.651.184	1.020.373.382

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D35- Doanh thu	Quý III-2026	Quý III-2025
- Xây lắp	543.405.409.910	346.836.557.539
- Kinh doanh bất động sản	4.445.871.044	4.452.674.697
- Sản xuất công nghiệp	5.020.909.092	4.124.909.092
- Bất động sản Đầu tư		
- Tư vấn	-	-
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	-
- Xuất khẩu lao động	-	-
- Cho thuê, cung cấp dịch vụ và khác	-	-
Cộng	552.872.190.046	355.414.141.328

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D36- Các khoản giảm trừ doanh thu	Quý III-2026	Quý III-2025
- Chiết khấu thương mại	-	-
- Giảm giá hàng bán	-	-
- Hàng bán bị trả lại	-	-
- Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp)	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-
- Thuế xuất khẩu	-	-
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D37- Giá vốn hàng bán	Quý III-2026	Quý III-2025
- Xây lắp	509.513.325.174	328.313.863.367
- Kinh doanh bất động sản	3.450.810.346	3.190.608.315
- Sản xuất công nghiệp	4.477.122.663	3.478.824.589
- Bất động sản Đầu tư	-	-
- Tư vấn	-	-
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	-
- Xuất khẩu lao động	-	-
- Cho thuê, cung cấp dịch vụ và khác	-	-
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	-	-
- Dự phòng bảo trì công trình xây dựng	-	-
Cộng	517.441.258.183	334.983.296.271

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D38- Doanh thu hoạt động tài chính	Quý III-2026	Quý III-2025
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	2.082.734.882	1.295.823.236
- Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính	-	-
- Lãi do thoái vốn tại công ty con	-	-
- Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	535.500.000	535.500.000
- Lãi bán chứng khoán	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Lãi bán hàng trả chậm	-	-
- Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	-
Cộng	2.618.234.882	1.831.323.236

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D39- Chi phí hoạt động tài chính	Quý III-2026	Quý III-2025
- Lãi tiền vay	1.848.305.783	27.183.147
- Chi phí mua bán chứng khoán	-	-
- Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	-	-
- Lỗ do thoái vốn tại công ty con	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện	-	-
- Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện	-	-
- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn	2.082.492.689	(115.623.769)
- Chi phí tài chính khác	-	-
Cộng	3.930.798.472	(88.440.622)

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D40- Chi phí bán hàng	Quý III-2026	Quý III-2025
- Chi phí nhân viên	-	-
- Chi phí nguyên vật liệu	-	-
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	-	-
- Chi phí bảo hành nhà chung cư	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	-	-
- Chi phí bằng tiền khác	-	-
Cộng	-	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D41- Chi phí quản lý	Quý III-2026	Quý III-2025
- Chi phí nhân viên	14.682.252.045	9.675.753.630
- Chi phí nguyên vật liệu	558.298.818	415.507.377
- Chi phí đồ dùng văn phòng	195.489.920	249.026.285
- Chi phí khấu hao tài sản cố định	786.866.313	713.145.568
- Thuế, phí và lệ phí	16.500.000	11.609.473
- Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu	-	-
- Chi phí dự phòng phải thu khó đòi	-	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.560.353.058	1.695.841.760
- Chi phí bằng tiền khác	-	600.000
Cộng	17.799.760.154	12.761.484.093

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D42- Thu nhập khác	Quý III-2026	Quý III-2025
- Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	-
- Tiền phạt thu được	-	-
- Thu nhập khác	301.329	-
Cộng	301.329	-

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D43- Chi phí khác	Quý III-2026	Quý III-2025
- Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán, thanh lý	-	-
- Xử lý hàng tồn kho	-	-
- Chi phí khác	2.505.737.378	79.550.475
Cộng	2.505.737.378	79.550.475

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D10 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	Đầu năm	Số phải nộp trong kỳ	Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ	Cuối kỳ
a) Phải nộp	207.080.306	495.272.727	565.956.592	136.396.441
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	4.797.228.906	2.663.936.400	5.622.324.416	1.838.840.890
- Thuế TNDN	42.749.000	329.192.100	327.383.100	44.558.000
- Thuế thu nhập cá nhân	555.000.000	1.048.000.000	1.399.500.000	203.500.000
- Thuế tài nguyên	-	580.100.395	296.729.656	283.370.739
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	457.875.000	804.375.000	1.109.625.000	152.625.000
- Các loại thuế khác	6.059.933.212	5.920.876.622	9.321.518.764	2.659.291.070
Cộng PHẢI NỘP	6.059.933.212	5.920.876.622	9.321.518.764	2.659.291.070
Phân loại ngắn hạn	-	-	-	-
Phân loại dài hạn	9.546.775.382	54.431.523.076	43.840.260.944	20.138.037.514
b) Thuế GTGT được khấu trừ	-	-	-	-
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
Cộng KHẤU TRỪ	9.546.775.382	54.431.523.076	43.840.260.944	20.138.037.514
c) Phải thu	-	-	-	-
- Thuế GTGT hàng bán nội địa	-	-	-	-
- Thuế GTGT hàng nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế tiêu thụ đặc biệt	-	-	-	-
- Thuế xuất, nhập khẩu	-	-	-	-
- Thuế TNDN	-	-	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	-	-	-
- Thuế tài nguyên	-	-	-	-
- Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	-	-
- Các loại thuế khác	70.954.920	-	-	70.954.920
Cộng PHẢI THU	70.954.920	-	-	70.954.920

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D12 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

Khoản mục	Nhà cửa, vật kiến trúc	Dụng cụ văn phòng	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ hữu hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ hữu hình						
Số dư đầu năm	9.777.859.235	88.000.000	42.501.674.206	8.843.953.146	1.159.195.015	62.370.681.602
Mua trong kỳ		33.601.852	6.040.835.185	2.179.170.814		8.253.607.851
Đầu tư XDCB hoàn thành						-
Tặng khác						-
Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm do Công ty mẹ thoái vốn						-
Giảm khác						-
Phân loại lại						-
Số dư cuối kỳ	9.777.859.235	121.601.852	48.542.509.391	11.023.123.960	1.159.195.015	70.624.289.453
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	4.766.870.864	88.000.000	41.555.535.769	6.102.223.236	905.309.597	53.417.939.466
Khấu hao trong kỳ	263.736.230	560.031	356.954.283	522.570.052	50.531.250	1.194.351.846
Tặng khác						-
Chuyển sang bất động sản đầu tư						-
Thanh lý, nhượng bán						-
Giảm do Công ty mẹ thoái vốn						-
Giảm khác						-
Phân loại lại						-
Số dư cuối kỳ	5.030.607.094	88.560.031	41.912.490.052	6.624.793.288	955.840.847	54.612.291.312
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình						
Tại ngày đầu năm	5.010.988.371	-	946.138.437	2.741.729.910	253.885.418	8.952.742.136
Tại ngày cuối kỳ	4.747.252.141	33.041.821	6.630.019.339	4.398.330.672	203.354.168	16.011.998.141

	Cuối kỳ	Đầu năm
- Giá trị còn lại cuối năm/kỳ của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:	-	-
- Nguyên giá TSCĐ cuối năm/kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	47.917.159.156	46.563.224.739

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D14- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Phần mềm máy vi tính	Quyền phát hành	Bản quyền, bằng sáng chế	TSCĐ vô hình khác	Tổng cộng
Nguyên giá TSCĐ vô hình						
Số dư đầu năm	6.718.603.684	-	-	-	-	6.718.603.684
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Đầu tư XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Tăng do hợp nhất kinh doanh	-	-	-	-	-	-
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	6.718.603.684	-	-	-	-	6.718.603.684
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số dư đầu năm	1.570.108.471	-	-	-	-	1.570.108.471
Khấu hao trong kỳ	109.542.451	-	-	-	-	109.542.451
Tăng khác	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Giảm khác	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	1.679.650.922	-	-	-	-	1.679.650.922
Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình						
Tại ngày đầu năm	5.148.495.213	-	-	-	-	5.148.495.213
Tại ngày cuối kỳ	5.038.952.762	-	-	-	-	5.038.952.762

Cuối kỳ Đầu năm
5.038.952.762 5.148.495.213

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

D15- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê		Đơn vị tính: đồng Việt Nam		
Khoản mục	Quyền sử dụng đất	Nhà cửa và vật kiến trúc	Nhà cửa và quyền sử dụng đất	Tổng cộng
Nguyên giá BĐS đầu tư cho thuê				
Số dư đầu năm	6.643.040.051	12.560.596.556		19.203.636.607
Mua trong kỳ				-
Chuyển từ XDCB Dờ dang				-
Phân loại lại từ TSCĐ vô hình				-
Tặng khác				-
Thanh lý, nhượng bán				-
Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	6.643.040.051	12.560.596.556	-	19.203.636.607
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	1.552.449.576	5.156.066.538	-	6.708.516.114
Khấu hao trong kỳ	108.310.436	376.817.896		485.128.332
Tặng khác				-
Thanh lý, nhượng bán				-
Giảm khác				-
Số dư cuối kỳ	1.660.760.012	5.532.884.434	-	7.193.644.446
Giá trị còn lại của BĐS đầu tư cho thuê				
Tại ngày đầu năm	5.090.590.475	7.404.530.018	-	12.495.120.493
Tại ngày cuối kỳ	4.982.280.039	7.027.712.122	-	12.009.992.161

Đầu năm
5.090.590.475

Cuối kỳ
4.982.280.039

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam					
D9- Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối kỳ
- Công cụ dụng cụ	-	-	-	-	-
- Chi phí bảo hiểm	-	112.004.000	16.413.131	-	95.590.869
- Chi phí khác	-	-	-	-	-
Cộng	-	112.004.000	16.413.131	-	95.590.869

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D20- Chi phí chờ phân bổ dài hạn	Đầu năm	Tăng trong kỳ	Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ	Kết chuyển giảm khác	Cuối kỳ
- Chi phí chờ phân bổ về thuê hoạt động TSCĐ	-				-
- Chi phí thành lập doanh nghiệp	-				-
- Chi phí nghiên cứu có giá trị lớn	-				-
- Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ tiêu chuẩn ghi nhận là TSCĐ vô hình	-				-
- Công cụ dụng cụ	-				-
- Vật tư luân chuyển	521.306.454	2.045.514.018	2.241.003.938		325.816.534
- Chi phí sửa chữa lớn	-				-
- Chi phí lãi vay	3.413.490.053		422.671.638		2.990.818.415
- Chi phí khác	3.934.796.507	2.045.514.018	2.663.675.576	-	3.316.634.949
Cộng		2.045.514.018	2.663.675.576	-	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

D2 - Các khoản đầu tư tài chính	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
a) Chứng khoán kinh doanh	-	-	-	-
b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	-	-	-	-
b1) Ngắn hạn	-	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu, tín phiếu, giấy tờ có giá	-	-	-	-
b2) Dài hạn	-	-	-	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	-	-	-	-
- Trái phiếu, tín phiếu, giấy tờ có giá	-	-	-	-
Cộng				

D18 - Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
- Đầu tư vào công ty liên danh, liên kết	5.100.000.000	-	12.313.132.607	5.100.000.000
Công ty CP xây dựng 504	5.100.000.000	-	12.313.132.607	5.100.000.000
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	76.110.000.000	(4.230.839.674)	71.879.160.326	3.805.500.000
Công ty CP đầu tư Vinaconex Quảng Ninh	76.110.000.000	(4.230.839.674)	71.879.160.326	3.805.500.000
Cộng	81.210.000.000	(4.230.839.674)	84.192.292.933	8.905.500.000
				(2.148.346.985)
				(2.148.346.985)
				14.265.568.878

D19 - Đầu tư khác	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá trị hợp lý	Giá gốc
- Đầu tư cổ phiếu	-	-	-	-
- Đầu tư trái phiếu	-	-	-	-
- Đầu tư tín phiếu, kỳ phiếu	-	-	-	-
- Hợp đồng BCC	-	-	-	-
- Đầu tư khác	-	-	-	-
Cộng				

	Cuối kỳ		Tăng trong kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
D29 - Vay và nợ thuê tài chính						
a) Vay ngắn hạn	59.153.494.007	59.153.494.007	231.281.468.691	173.898.905.881	1.770.931.197	1.770.931.197
+ Vay ngắn hạn ngân hàng và các tổ chức tín dụng	59.153.494.007	59.153.494.007	175.281.468.691	117.898.905.881	1.770.931.197	1.770.931.197
+ Vay ngắn hạn tổ chức	-	-	-	-	-	-
Tổng Cty XNK và Xây dựng Việt Nam	-	-	56.000.000.000	56.000.000.000	-	-
+ Vay ngắn hạn cá nhân	-	-	-	-	-	-
- Nợ dài hạn đến hạn trả	-	-	-	-	-	-
+ Ngân hàng và các tổ chức tín dụng	-	-	-	-	-	-
+ Tổ chức	-	-	-	-	-	-
+ Cá nhân	-	-	-	-	-	-
- Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Cộng	59.153.494.007	59.153.494.007	231.281.468.691	173.898.905.881	1.770.931.197	1.770.931.197
b) Vay dài hạn	3.408.048.000	3.408.048.000	4.445.280.000	1.037.232.000	-	-
+ Ngân hàng và các tổ chức tín dụng	3.408.048.000	3.408.048.000	4.445.280.000	1.037.232.000	-	-
+ Tổ chức	-	-	-	-	-	-
+ Cá nhân	-	-	-	-	-	-
- Nợ thuê tài chính dài hạn	-	-	-	-	-	-
Cộng	3.408.048.000	3.408.048.000	4.445.280.000	1.037.232.000	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

D19- Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Diễn giải	Vốn cổ phần	Thặng dư vốn cổ phần	Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	Vốn khác của chủ sở hữu	Cổ phiếu quỹ	Chênh lệch đánh giá lại tài sản	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Cộng
Số dư đầu năm trước	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	10.957.866.865	162.063.954.541
- Tăng vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi (lỗ) thuần trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.232.295.601	11.232.295.601
- Chỉ thu lao HDQT, BKS không chuyển trách	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- <i>Cổ tức chưa từ lợi nhuận mang sang</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- <i>Cổ tức chưa từ lợi nhuận năm hiện hành</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi sự nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng giảm khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư đầu năm nay	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	13.232.295.601	164.338.383.277
- Tăng vốn trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Lãi (lỗ) thuần trong kỳ này	-	-	-	-	-	-	-	-	-	11.149.235.670	11.149.235.670
- Chỉ thu lao HDQT, BKS không chuyển trách	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào các quỹ	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Cổ tức	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- <i>Cổ tức chưa từ lợi nhuận mang sang</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- <i>Cổ tức chưa từ lợi nhuận năm hiện hành</i>	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Giảm do thoái vốn tại công ty con	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Nguồn kinh phí được cấp trong năm	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Chi sự nghiệp	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
- Tăng/(giảm) khác	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Số dư cuối kỳ	116.360.000.000	16.773.420.523	-	-	-	-	-	17.972.667.153	-	14.349.235.670	165.455.323.346

b- Chỉ tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

- Vốn góp của Vinaconex	2.909.000.000	2.909.000.000
- Vốn góp của các đối tượng khác	113.451.000.000	113.451.000.000
- Số lượng cổ phiếu quỹ	-	-
Cộng	116.360.000.000	116.360.000.000

Cuối kỳ	Đầu năm
2.909.000.000	2.909.000.000
113.451.000.000	113.451.000.000
116.360.000.000	116.360.000.000

Tỷ lệ vốn góp của Vinaconex
 - Theo vốn thực góp 2.50%
 - Theo giấy phép 2.50%

c- Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận

	Năm nay	Năm trước
- Vốn đầu tư của chủ sở hữu	116.360.000.000	116.360.000.000
+ Vốn góp đầu năm	-	-
+ Vốn góp tăng trong kỳ	-	-
+ Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
+ Vốn góp cuối kỳ	116.360.000.000	116.360.000.000
- Cổ tức đã chia	6.981.600.000	6.981.600.000
+ từ lợi nhuận kỳ kế toán	6.981.600.000	6.981.600.000
+ từ lợi nhuận kỳ trước	-	-
- Cổ tức đã chia bằng tiền	6.981.600.000	6.981.600.000

d- Cổ tức

	Năm nay	Năm trước
- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:	6.981.600.000	6.981.600.000
+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:	6.981.600.000	6.981.600.000

+ Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:
 - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lũy kế chưa được ghi nhận:

	Năm nay	Năm trước
d- Cổ phiếu		
- Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	11.636.000	11.636.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	11.636.000	11.636.000
+ Cổ phiếu phổ thông	11.636.000	11.636.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	11.636.000	11.636.000
+ Cổ phiếu phổ thông	11.636.000	11.636.000
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành:

	10.000	10.000
--	--------	--------

e- Các quỹ của doanh nghiệp:

- Quỹ đầu tư phát triển	17.972.667.153	17.972.667.153
- Quỹ dự phòng tài chính	-	-
- Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

D29- Doanh thu theo ngành

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Kỳ này	Tỷ trọng	Kỳ trước	Tỷ trọng
<u>Doanh thu thuần</u>				
- Xây lắp	543.405.409.910	98,29%	346.836.557.539	97,59%
- Cho thuê Bất động sản đầu tư	4.445.871.044	0,80%	4.452.674.697	1,25%
- Sản xuất công nghiệp	5.020.909.092	0,91%	4.124.909.092	1,16%
- Tư vấn	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất khẩu lao động	-	0,00%	-	0,00%
- Doanh thu khác	-	0,00%	-	0,00%
Tổng doanh thu thuần	552.872.190.046		355.414.141.328	
<u>Giá vốn hàng bán</u>				
- Xây lắp	509.513.325.174	98,47%	328.313.863.367	98,01%
- Cho thuê Bất động sản đầu tư	3.450.810.346	0,67%	3.190.608.315	0,95%
- Sản xuất công nghiệp	4.477.122.663	0,87%	3.478.824.589	1,04%
- Tư vấn	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất khẩu lao động	-	0,00%	-	0,00%
- Doanh thu khác	-	0,00%	-	0,00%
Tổng giá vốn hàng bán	517.441.258.183		334.983.296.271	
<u>Lãi gộp</u>				
- Xây lắp	33.892.084.736	95,66%	18.522.694.172	90,66%
- Cho thuê Bất động sản đầu tư	995.060.698	2,81%	1.262.066.382	6,18%
- Sản xuất công nghiệp	543.786.429	1,53%	646.084.503	3,16%
- Tư vấn	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất nhập khẩu máy móc	-	0,00%	-	0,00%
- Xuất khẩu lao động	-	0,00%	-	0,00%
- Doanh thu khác	-	0,00%	-	0,00%
Tổng lãi gộp	35.430.931.863		20.430.845.057	
<u>Tỷ suất lợi nhuận</u>				
- Xây lắp	6,00%		5,00%	
- Cho thuê Bất động sản đầu tư	22,00%		28,00%	
- Sản xuất công nghiệp	11,00%		16,00%	
- Tư vấn	0,00%		0,00%	
- Xuất nhập khẩu máy móc	0,00%		0,00%	
- Xuất khẩu lao động	0,00%		0,00%	
- Doanh thu khác	0,00%		0,00%	
Tổng tỷ suất lợi nhuận	6,41%		5,75%	

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

CÁC BÊN LIÊN QUAN:

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Bên liên quan của TVQL chủ chốt
Công ty CP VIWACO	Cty con Tổng công ty
Công ty Cổ phần Xây dựng 504	Cùng TVQL chủ chốt (đến 09/03/2026)
	Công ty liên kết
Ông Vũ Chí Dũng	P.TGD công ty

SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	30/09/2026	01/01/2026
Phải thu khách hàng	28.716.558.893	34.320.737.346
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	28.716.558.893	31.543.764.164
Công ty CP VIWACO	-	2.776.973.182
Phải thu cổ tức	535.500.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504	535.500.000	-
Phải trả cổ tức	174.540.000	174.540.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	174.540.000	174.540.000
Phải trả người bán ngắn hạn	-	1.095.396.993
Công ty Cổ phần Xây dựng 504	-	1.095.396.993
Trả trước người bán	3.165.903.000	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504	3.165.903.000	-
Phải trả ngắn hạn khác	120.149.574.170	60.071.667.314
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	119.680.648.834	59.602.741.978
Ông Vũ Chí Dũng	468.925.336	468.925.336

GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Từ ngày 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ ngày 01/01/2025 đến 30/09/2025
Doanh thu bán hàng	2.937.455	-
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	(28.184.545)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504	31.122.000	
Mua hàng hóa, dịch vụ	199.814.246	1.950.561.290
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	41.059.726	143.201.250
Công ty CP VIWACO	56.897.170	137.122.040
Công ty Cổ phần Xây dựng 504	101.857.350	1.670.238.000
Tiền lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác của HDQT, Ban TGD, BKS	2.172.600.000	2.249.700.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2026

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

D30- Chỉ số tài chính và hoạt động

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

	Đơn vị tính	Kỳ này	Kỳ trước
Cơ cấu tài sản			
- Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản	%	85,61	92,19
- Tài sản dài hạn/Tổng tài sản	%	14,39	7,81
Cơ cấu vốn			
- Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn	%	79,19	77,00
- Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn	%	20,81	23,00
Khả năng thanh toán			
- Khả năng thanh toán hiện thời	Lần	1,13	1,25
- Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn	Lần	1,13	1,25
- Khả năng thanh toán nhanh	Lần	0,27	0,29
Tỷ suất sinh lời			
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu	%	2,50	2,68
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu	%	2,02	2,17
- Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản	%	1,74	1,36
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản	%	1,40	1,10
- Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu	%	6,74	4,79

Ngày 19 tháng 10 năm 2026

Người lập bảng
Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng
Vũ Nam Hà



Người đại diện theo pháp luật
Lê Phùng Hòa