

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

KỲ KẾ TOÁN TỪ NGÀY 01 THÁNG 01 NĂM 2026

ĐẾN NGÀY 30 THÁNG 6 NĂM 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

Digitally signed by Vũ Nam Hà
DN:
OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=C
COD: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: 2026-08-13 08:58:17
Foxit Reader Version: 9.7.2

Vũ
Nam
Hà

MỤC LỤC

	Trang
1. Mục lục	1
2. Thông tin chung	2
3. Báo cáo của Người đại diện theo pháp luật	3
4. Báo cáo soát xét thông tin tài chính giữa niên độ	4 - 5
5. Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026	6 - 9
6. Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	10
7. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	11 - 12
8. Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026	13 - 40



THÔNG TIN CHUNG**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 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 05 tháng 11 năm 2003 và đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 23 tháng 6 năm 2025 do Sở Tài chính thành phố Hà Nội cấp.

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là: Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng và cho thuê văn phòng.

Trụ sở chính

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

Công ty chỉ có 01 đơn vị trực thuộc là Chi nhánh Hà Nam, địa chỉ tại núi Ông Cự, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

Hội đồng quản trị

Các thành viên Hội đồng quản trị trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ	
Ông Nguyễn Long Giang	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	Miễn nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2026
	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2026
Ông Nguyễn Mai Dương	Chủ tịch	Bổ nhiệm ngày 09 tháng 3 năm 2026
		Miễn nhiệm ngày 28 tháng 4 năm 2026
	Thành viên độc lập	
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên	
Ông Nguyễn Tiến Quân	Thành viên	

Ban Kiểm soát

Các thành viên Ban Kiểm soát trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Bà Phạm Thị Minh Lý	Trưởng ban
Ông Ngô Anh Tú	Thành viên
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên

Ban điều hành

Các thành viên Ban điều hành trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này bao gồm:

Họ và tên	Chức vụ
Ông Lê Phùng Hòa	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Tiến Quân	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Lê Huy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Nam Hà	Kế toán trưởng

Người 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.

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn A&C được chỉ định là công ty kiểm toán của Công ty.

BÁO CÁO CỦA NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của 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 kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành 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 điều hành 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 điều hành 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 sổ sách kế toán tuân thủ chế độ kế toán áp dụng. Ban điều hành 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 điều hành cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Công bố của người đại diện theo pháp luật

Theo ý kiến của người đại diện theo pháp luật, 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 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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.

Người đại diện theo pháp luật



Lê Phùng Hòa

Ngày 10 tháng 8 năm 2026

Số: 2.0541/26/TC-AC

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

**Kính gửi: CÁC CỔ ĐÔNG, HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN ĐIỀU HÀNH
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 2026, từ trang 06 đến trang 40, bao gồm Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Trách nhiệm của Ban điều hành

Ban điều hành của Công ty chịu trách nhiệm về việc 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 điều hành 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 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 Cổ phần Xây dựng số 12 tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026, 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: 2897-2025-008-1
Người được ủy quyền
Hà Nội, ngày 10 tháng 8 năm 2026



CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
A - TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		690.362.702.727	759.807.640.355
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	87.347.568.305	294.969.966.468
1. Tiền	111		24.347.568.305	254.147.822.078
2. Các khoản tương đương tiền	112		63.000.000.000	40.822.144.390
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
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 ngắn 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		518.867.030.537	413.681.244.492
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	133.377.047.162	108.479.397.631
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	130.882.599.802	82.138.293.838
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135	V.5a	312.818.356.431	281.274.525.881
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	V.6	(58.210.972.858)	(58.210.972.858)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		70.262.736.168	41.538.699.093
1. Hàng tồn kho	141	V.7	70.262.736.168	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		13.885.367.717	9.617.730.302
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		-	-
2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ	162		13.814.412.797	9.546.775.382
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163	V.15	70.954.920	70.954.920
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
B - TÀI SẢN DÀI HẠN	200		51.143.924.903	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		-	-
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 dài hạn khác	215	V.5b	1.025.566.899	17.300.412.829
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		13.429.307.272	14.101.237.349
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	8.353.840.360	8.952.742.136
- Nguyên giá	222		62.406.516.787	62.370.681.602
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(54.052.676.427)	(53.417.939.466)
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	5.075.466.912	5.148.495.213
- Nguyên giá	228		6.718.603.684	6.718.603.684
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(1.643.136.772)	(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 khấu hao 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	V.11	12.171.701.605	12.495.120.493
- Nguyên giá	241		19.203.636.607	19.203.636.607
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		(7.031.935.002)	(6.708.516.114)
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		-	-
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252		-	-
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		20.994.660.326	6.757.153.015
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	V.2	5.100.000.000	5.100.000.000
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	V.2	20.125.500.000	3.805.500.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	V.2	(4.230.839.674)	(2.148.346.985)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		3.522.688.801	3.934.796.507
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	V.8	3.522.688.801	3.934.796.507
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		741.506.627.630	814.396.360.548

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
C - NỢ PHẢI TRẢ	300		579.595.889.512	650.057.977.271
I. Nợ ngắn hạn	310		556.827.146.542	626.896.077.315
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.12	88.664.461.324	87.270.271.744
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.13	214.530.072.200	360.356.030.118
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	V.14	7.152.206.525	189.076.875
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	V.15	1.801.510.941	6.059.933.212
5. Phải trả người lao động	315		5.185.155.362	3.729.330.720
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	V.16	92.743.374.633	90.443.570.307
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	V.17a	933.513.972	933.513.972
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	V.18a	96.265.546.269	75.123.045.788
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	V.19	48.281.935.613	1.770.931.197
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323	V.20	1.269.369.703	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		22.768.742.970	23.161.899.956
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337	V.17b	22.695.142.970	23.161.899.956
8. Phải trả dài hạn khác	338	V.18b	73.600.000	-
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339		-	-
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ (tiếp theo)

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu năm
D - VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	V.21	161.910.738.118	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		10.804.650.442	13.232.295.601
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		3.200.000.000	2.000.000.000
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	420b		7.604.650.442	11.232.295.601
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		741.506.627.630	814.396.360.548

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà



Phê duyệt, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm nay	Năm trước
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	377.131.550.554	269.015.586.211
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		377.131.550.554	269.015.586.211
4. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	353.038.430.974	254.276.399.735
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		24.093.119.580	14.739.186.476
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	VI.3	2.158.912.216	1.346.808.357
8. Chi phí tài chính	23	VI.4	2.507.966.552	(115.623.769)
Trong đó: chi phí đi vay	24		425.473.863	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	11.877.722.736	9.297.438.951
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		11.866.342.508	6.904.179.651
12. Thu nhập khác	31		-	-
13. Chi phí khác	32	VI.6	2.488.597.855	79.095.942
14. Lợi nhuận khác	40		(2.488.597.855)	(79.095.942)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		9.377.744.653	6.825.083.709
16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	V.15	1.773.094.211	1.274.543.278
17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		7.604.650.442	5.550.540.431
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	VI.7	654	477
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	VI.7	654	477

Người lập biểu

Kế toán trưởng

Dương Tố Uyên

Vũ Nam Hà



Phê duyệt, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật

Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

(Dạng đầy đủ)

(Theo phương pháp gián tiếp)

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

Đơn vị tính: VND

Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
			Năm nay	Năm trước
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		9.377.744.653	6.825.083.709
2. Điều chỉnh cho các khoản:				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02	VI.8	1.031.184.150	979.924.301
- Các khoản dự phòng	03	VI.4	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	VI.3	(535.500.000)	(586.530.000)
- Chi phí đi vay	06	VI.4	425.473.863	-
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		12.381.395.355	7.102.854.241
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(108.963.077.530)	(71.449.576.119)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(28.724.037.075)	(11.235.225.991)
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(120.532.816.437)	42.525.668.746
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		412.107.706	(194.815.084)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(228.645.367)	(16.902.084)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	V.15	(5.622.324.416)	(991.911.485)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17	V.20	(2.801.699.280)	(1.008.660.743)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(254.079.097.044)	(35.268.568.519)
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	21		(35.835.185)	(954.899.091)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	VII	-	-
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		-	586.530.000
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(35.835.185)	(368.369.091)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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
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 đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33	V.19	75.018.932.220	-
4. Tiền trả nợ gốc vay	34	V.19	(28.507.927.804)	(350.000.000)
5. Tiền 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		46.492.534.066	(350.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(207.622.398.163)	(35.986.937.610)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	V.1	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	V.1	87.347.568.305	195.692.954.255

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà

Phê duyệt, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người đại diện theo pháp luật



Lê Phùng Hòa

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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 công trình kỹ thuật dân dụng và cho thuê văn phòng. Các công trình tiêu biểu mà Công ty thi công bao gồm: nhà cao tầng, trường học, công trình thủy lợi, công trình cấp thoát nước và các công trình hạ tầng kỹ thuật.

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

Công ty liên kết

Công ty chỉ đầu tư vào 01 công ty liên kết là Công ty Cổ phần Xây dựng 504 có trụ sở chính tại Số 100 đường Nguyễn Hiền, phường Nam Định, tỉnh Ninh Bình. Hoạt động kinh doanh chính của công ty liên kết này là Xây lắp và kinh doanh vật liệu xây dựng. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, tỷ lệ vốn góp của Công ty tại công ty liên kết này là 42,5%, tỷ lệ quyền biểu quyết và tỷ lệ phần sở hữu tương đương với tỷ lệ vốn góp.

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

Công ty chỉ có 01 đơn vị trực thuộc không có tư cách pháp nhân hạch toán phụ thuộc là Chi nhánh Hà Nam, địa chỉ tại núi Ông Cù, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình.

6. Số lượng người lao động

Tại ngày 30 tháng 6 năm 2026, Công ty có 133 nhân viên (Tại ngày 01 tháng 01 năm 2026: 128 nhân viên).

7. 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. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

8. Thông tin khác

Cổ phiếu của Công ty đã được niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hà Nội (HNX) với mã chứng khoán "V12" theo Quyết định số 731/QĐ-SGDHN ngày 05 tháng 11 năm 2009 của Sở Giao dịch Chứng khoán. Ngày giao dịch đầu tiên là ngày 05 tháng 01 năm 2010. Số lượng cổ phiếu đang niêm yết tại ngày kết thúc kỳ kế toán là 11.636.000 cổ phiếu, với mệnh giá 10.000 VND/cổ phiếu.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

II. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

1. Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm 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 các giao dịch chủ yếu được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

III. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

1. Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng các chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam được ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 (“Thông tư 99”) 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.

Áp dụng chế độ kế toán doanh nghiệp mới

Năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2026 là năm đầu tiên Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp theo Thông tư 99 thay thế cho Thông tư 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014.

Việc chuyển đổi sang Thông tư 99 được thực hiện theo các phương pháp sau:

- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 có hướng dẫn chuyển đổi cụ thể, Công ty thực hiện theo hướng dẫn đó.
- Đối với các thay đổi chính sách kế toán mà Thông tư 99 không có quy định phải điều chỉnh hồi tố hoặc hồi tố đơn giản, Công ty áp dụng phương pháp phi hồi tố.

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

Ban điều hành Công ty 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 99 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, ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN VÀ CÁC QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT CÓ LIÊN QUAN 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), theo nguyên tắc giá gốc và trên giả định hoạt động liên tục.

2. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và tiền gửi 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 (tính từ ngày mua đến ngày đáo hạn), có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định và không có rủi ro đáng kể trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm báo cáo. Các khoản tiền và tương đương tiền bị hạn chế sử dụng không được trình bày tại chỉ tiêu này mà trình bày tại chỉ tiêu “Tài sản ngắn hạn khác” hoặc “Tài sản dài hạn khác” tùy theo thời hạn hạn chế sử dụng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

3. Các khoản đầu tư vào công ty liên kết

Công ty liên kết là doanh nghiệp mà Công ty có ảnh hưởng đáng kể nhưng không có quyền kiểm soát đối với các chính sách tài chính và hoạt động. Ảnh hưởng đáng kể thể hiện ở quyền tham gia vào việc đưa ra các quyết định về chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhưng không kiểm soát các chính sách này.

Ghi nhận ban đầu

Các khoản đầu tư vào công ty liên kết được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đầu tư (chi phí giao dịch, môi giới, tư vấn, kiểm toán, lệ phí, thuế và phí ngân hàng,...). Riêng trường hợp Công ty vay vốn để đầu tư vào công ty liên kết thì chi phí lãi vay được ghi nhận vào chi phí tài chính mà không được vốn hóa. Trường hợp đầu tư bằng tài sản phi tiền tệ, giá trị khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý của tài sản phi tiền tệ tại thời điểm phát sinh. Sau ghi nhận ban đầu, các khoản đầu tư này được theo dõi theo giá gốc.

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 vào doanh thu hoạt động tài chính. 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 con 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 hoặc khoản đầu tư bị suy giảm giá trị dẫn đến Công ty có khả năng bị mất vốn. Mức trích lập bằng tỷ lệ sở hữu vốn điều lệ thực góp (%) của Công ty tại công ty liên kết tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán nhân (x) với phần chênh lệch giữa vốn đầu tư thực tế của các chủ sở hữu và vốn chủ sở hữu của công ty liên kết tại cùng thời điểm. Nếu công ty liên kết là đối tượng lập Báo cáo tài chính hợp nhất thì căn cứ để xác định dự phòng tổn thất là Báo cáo tài chính hợp nhất.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công ty liên kết cần phải trích lập tại ngày kết thúc 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.

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng, kỳ hạn và nguyên tệ.

Các khoản phải thu của khách hàng và phải thu khác được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

Tăng, giảm số dư dự phòng nợ phải thu khó đòi 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Giá gốc hàng tồn kho được xác định như sau:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang: bao gồm chi phí nguyên vật liệu chính, chi phí nhân công và các chi phí có liên quan trực tiếp khác.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được xác định cho từng công trình như sau:

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

Trong đó: Giá vốn của từng công trình được xác định bằng giá trị hoàn thành được nghiệm thu trong năm nhân với (x) tỷ lệ khoán chi phí của công trình.

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 hoặc từng dịch vụ cung cấp dở dang có giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được. Tăng, giảm dự phòng tại ngày kết thúc kỳ kế toán được ghi nhận vào giá vốn hàng bán.

Vật tư, thiết bị, phụ tùng thay thế có thời gian dự trữ trên 12 tháng hoặc hơn một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường và sản phẩm dở dang có thời gian sản xuất, luân chuyển vượt quá một chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường không được trình bày là hàng tồn kho mà được trình bày là tài sản dài hạn trên Báo cáo tình hình tài chính.

6. Chi phí chờ phân bổ

Chi phí chờ phân bổ phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh (bao gồm các chi phí đã trả tiền trước và các chi phí chưa trả tiền trước) có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất, kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và được phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh của các kỳ kế toán có liên quan.

Chi phí chờ phân bổ được phân loại thành ngắn hạn (thời gian phân bổ không quá 12 tháng hoặc trong một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) và dài hạn (thời gian phân bổ trên 12 tháng hoặc dài hơn một chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường) trên Báo cáo tình hình tài chính. Chi phí chờ phân bổ dài hạn không được tái phân loại thành chi phí chờ phân bổ ngắn hạn khi lập Báo cáo tài chính.

Việc phân bổ chi phí chờ phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh từng kỳ được Công ty thực hiện căn cứ vào tính chất, mức độ của từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ phù hợp. Thời gian và phương pháp phân bổ các khoản chi phí chờ phân bổ của Công ty như sau:

Chi phí công cụ, dụng cụ

Công cụ, dụng cụ đã xuất dùng hoặc cho thuê liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh trong nhiều kỳ kế toán được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian sử dụng hữu ích ước tính (không quá 36 tháng).

Chi phí sửa chữa tài sản cố định

Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ vào chi phí sản xuất, kinh doanh theo phương pháp đường thẳng kể từ kỳ tài sản được sửa chữa, bảo dưỡng hoàn thành, đưa vào sử dụng cho đến lần cần sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo (thường là 36 tháng).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Chi phí khai thác mỏ đá vôi

Chi phí khai thác mỏ đá vôi bao gồm các chi phí lập báo cáo tác động môi trường, phương án cải tạo phục hồi môi trường, phí thăm dò và tiền cấp quyền khai thác khoáng sản đá vôi tại mỏ T3 và T4, núi Ông Cù, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình. Các chi phí này được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 192 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. Chi phí sửa chữa, bảo dưỡng thường xuyên tài sản cố định hữu hình được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ phát sinh. Đối với các tài sản cố định mà theo yêu cầu kỹ thuật phải được sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ, chi phí sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ phát sinh có giá trị lớn được ghi nhận là chi phí chờ phân bổ và phân bổ dần vào chi phí sản xuất, kinh doanh cho đến kỳ sửa chữa, bảo dưỡng định kỳ tiếp theo.

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. Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết. Số năm khấu hao của các loại tài sản cố định hữu hình như sau:

<u>Loại tài sản cố định</u>	<u>Số năm</u>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 – 25
Máy móc và thiết bị	05 – 10
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	05
Tài sản cố định khác	04 – 07

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 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 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.

Thời gian hữu dụng và phương pháp khấu hao được xem xét lại ít nhất vào cuối mỗi năm tài chính và điều chỉnh nếu cần thiết.

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 và các chi phí liên quan trực tiếp khác. Quyền sử dụng đất được khấu hao theo phương pháp đường thẳng trong 46 năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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.

Bất động sản đầu tư cho thuê được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản đưa ra để trao đổi nhằm có được bất động sản đầu tư tính đến thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành.

Các chi phí liên quan đến bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu được ghi nhận vào chi phí, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá.

Khi bất động sản đầu tư được bán hay thanh lý, nguyên giá và giá trị hao mòn lũy kế được xóa sổ và lãi, lỗ phát sinh được trình bày theo số thuần tại chỉ tiêu "Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư" trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh.

Bất động sản đầu tư của Công ty là toàn bộ diện tích sử dụng từ tầng 01 đến tầng 05 tòa nhà văn phòng và tầng 16 tòa nhà chung cư 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

Việc chuyển từ bất động sản chủ sở hữu sử dụng 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. Việc chuyển từ hàng tồn kho thành bất động sản đầu tư chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu cho bên khác thuê hoạt động. Bất động sản đang trong giai đoạn xây dựng chuyển thành bất động sản đầu tư khi hoàn thành giai đoạn xây dựng và bàn giao, đưa vào hoạt động cho thuê hoặc nắm giữ chờ tăng giá.

Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang bất động sản chủ sở hữu sử dụng chỉ khi chủ sở hữu bắt đầu sử dụng tài sản đó. Việc chuyển từ bất động sản đầu tư sang hàng tồn kho chỉ khi chủ sở hữu có quyết định sửa chữa, cải tạo, nâng cấp để bán. Trường hợp bán bất động sản đầu tư mà không có giai đoạn sửa chữa, cải tạo, nâng cấp thì tài sản vẫn được ghi nhận là bất động sản đầu tư cho đến khi được bán, không chuyển thành hàng tồn kho.

Việc chuyển đổi mục đích sử dụng giữa bất động sản đầu tư với bất động sản chủ sở hữu sử dụng hoặc hàng tồn kho không làm thay đổi nguyên giá ghi sổ của tài sản chuyển đổi và không làm thay đổi nguyên giá trong việc xác định giá trị hay lập Báo cáo tài chính.

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 trong kỳ nhưng thực tế chưa chi trả do chưa có đủ chứng từ, hồ sơ, tài liệu kế toán; các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép; và các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh khác phải trích trước (như chi phí trong thời gian ngừng sản xuất theo mùa vụ, chi phí lãi vay phải trả).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

- 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 Báo cáo tình hình tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

11. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi Công ty không còn quyền từ chối nghĩa vụ chi trả cổ tức cho các cổ đông theo quy định của pháp luật về chứng khoán.

12. Doanh thu chờ phân bổ

Doanh thu chờ phân bổ là số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều kỳ kế toán về cho thuê tài sản.

Doanh thu chờ phân bổ không bao gồm các khoản tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; các khoản doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

13. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả được ghi nhận khi Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra, việc thanh toán nghĩa vụ nợ này có thể sẽ dẫn đến sự giảm sút về những lợi ích kinh tế và giá trị của nghĩa vụ nợ đó có thể được một ước tính đáng tin cậy.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền Công ty sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc kỳ kế toán.

Dự phòng phải trả của Công ty là dự phòng bảo hành công trình xây dựng

Dự phòng bảo hành công trình xây dựng được lập tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán năm cho từng công trình xây dựng có cam kết bảo hành.

Mức trích lập dự phòng bảo hành bằng 3% - 5% trên doanh thu từng công trình xây dựng đã ghi nhận trong kỳ mà hợp đồng có cam kết bảo hành theo quy định của pháp luật về xây dựng (Năm trước: 3% - 5%).

Tăng, giảm số dự phòng bảo hành công trình xây dựng cần phải trích lập tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm được ghi nhận vào chi phí bán hàng. Khi hết thời gian bảo hành, khoản dự phòng không sử dụng hoặc sử dụng không hết được hoàn nhập vào chi phí bán hàng.

14. 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

Thặng dư vốn được ghi nhận là phần chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu hoặc phát hành bổ sung.

Chi phí trực tiếp liên quan đến phát hành cổ phiếu thành công được ghi giảm thặng dư vốn. Chi phí phát hành cổ phiếu không thành công được ghi nhận vào chi phí tài chính trong kỳ.

15. 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

16. Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu bán thành phẩm

Doanh thu bán thành phẩm được ghi nhận khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng bằng việc chuyển giao quyền kiểm soát hàng hóa, thành phẩm cho khách hàng, đồng thời thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Công ty đã chuyển giao phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý sản phẩm như người sở hữu sản phẩm hoặc quyền kiểm soát sản phẩm.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- 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 Công ty hoàn thành nghĩa vụ thực hiện cam kết trong hợp đồng, đồng thời thỏa mãn tất cả 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.

Doanh thu 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng bao gồm giá trị ban đầu được thỏa thuận trong hợp đồng và các khoản điều chỉnh phát sinh trong quá trình thực hiện được hai bên thống nhất, bao gồm các khoản thay đổi phạm vi công việc, yêu cầu bổ sung, tiền thưởng hoàn thành sớm tiến độ hoặc các khoản bồi thường bù đắp chi phí phát sinh ngoài giá hợp đồng - với điều kiện các khoản này có thể xác định một cách đáng tin cậy và có khả năng được phê duyệt.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy: 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Khi dự báo tổng chi phí hợp đồng vượt quá tổng doanh thu hợp đồng, toàn bộ khoản lỗ dự kiến của hợp đồng được ghi nhận ngay vào chi phí trong kỳ phát hiện, không phụ thuộc vào giai đoạn hoàn thành của hợp đồng.

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực từng kỳ.

Cổ tức được chia

Cổ tức được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc lợi nhuận từ hoạt động đầu tư. Đối với khoản đầu tư vào đơn vị đã đăng ký, lưu ký tập trung tại Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam, thời điểm ghi nhận là ngày đăng ký cuối cùng. Đối với khoản đầu tư vào các đơn vị khác, thời điểm ghi nhận được xác định theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ của đơn vị nhận đầu tư. Chỉ phần cổ tức, lợi nhuận thuộc giai đoạn sau ngày đầu tư mới được ghi nhận vào doanh thu hoạt động tài chính, phần thuộc giai đoạn trước ngày đầu tư được ghi giảm giá gốc khoản đầu tư. Cổ tức nhận bằng cổ phiếu không được ghi nhận doanh thu hoạt động tài chính và không ghi nhận tăng giá trị khoản đầu tư, chỉ theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm.

17. 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 trong kỳ khi phát sinh, trừ khi đủ điều kiện được vốn hóa. Công ty không phát sinh các chi phí đi vay đủ điều kiện vốn hóa trong kỳ.

18. 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. Chi phí được ghi nhận ngay cả khi chưa đến kỳ hạn thanh toán nhưng có khả năng chắc chắn sẽ phát sinh nhằm đảm bảo nguyên tắc thận trọng và bảo toàn vốn.

Khi Công ty ghi nhận một khoản doanh thu thì phải ghi nhận một khoản chi phí tương ứng có liên quan đến việc tạo ra doanh thu đó. Chi phí tương ứng bao gồm chi phí của kỳ tạo ra doanh thu và chi phí của các kỳ trước hoặc chi phí phải trả nhưng liên quan đến doanh thu của kỳ đó. Trong trường hợp nguyên tắc phù hợp xung đột với nguyên tắc thận trọng, chi phí được ghi nhận căn cứ vào bản chất của giao dịch và các chuẩn mực kế toán Việt Nam để đảm bảo phản ánh giao dịch một cách trung thực, hợp lý.

19. Thuế thu nhập doanh nghiệp

Chính sách kế toán thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty được thực hiện theo quy định của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 67/2025/QH15 ngày 14 tháng 6 năm 2025, Nghị định số 320/2025/NĐ-CP ngày 15 tháng 12 năm 2025 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, các văn bản hướng dẫn của Bộ Tài chính và các quy định pháp luật khác có liên quan.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của Công ty chỉ bao gồm thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập tính thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thu nhập tính thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các chênh lệch tạm thời giữa thuế và kế toán, các chi phí không được trừ, các khoản thu nhập không chịu thuế và các khoản lỗ được chuyển.

Hàng quý, Công ty xác định và ghi nhận số thuế thu nhập doanh nghiệp tạm phải nộp theo tờ khai thuế. Cuối năm tài chính, Công ty xác định số thuế thu nhập doanh nghiệp thực tế phải nộp theo tờ khai quyết toán và điều chỉnh chênh lệch so với số đã tạm ghi nhận trong năm.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

20. 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.

Các bên liên quan với Công ty bao gồm:

- Công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền biểu quyết trực tiếp hoặc gián tiếp dẫn đến ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, bao gồm các thành viên Hội đồng quản trị và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các thành viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát hoạt động của Công ty, bao gồm Ban Điều hành, Ban kiểm soát, các thành viên quản lý khác và những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp mà các cá nhân thuộc các nhóm trên nắm giữ tỷ lệ biểu quyết (trực tiếp hoặc gián tiếp) đủ lớn để có thể gây ảnh hưởng đáng kể đến doanh nghiệp đó, bao gồm các doanh nghiệp được sở hữu bởi thành viên quản lý chủ chốt hoặc cổ đông chính của Công ty và các doanh nghiệp có chung thành viên quản lý chủ chốt với Công ty.

Thành viên mật thiết trong gia đình của một cá nhân là những người có thể chi phối hoặc bị chi phối bởi cá nhân đó khi giao dịch với Công ty, bao gồm: bố, mẹ, vợ, chồng, con, anh, chị em ruột.

Giao dịch giữa các bên liên quan là việc chuyển giao các nguồn lực hay các nghĩa vụ giữa các bên liên quan, không xét đến việc có tính giá hay không.

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.

21. Báo cáo theo bộ phận

Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc các dịch vụ có liên quan mà bộ phận này 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 bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh trong các môi trường kinh tế khác.

Tính chất rủi ro và lợi ích kinh tế là căn cứ chủ yếu để xác định báo cáo bộ phận chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh hay khu vực địa lý. Nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về sản phẩm và dịch vụ thì báo cáo chính yếu được lập theo lĩnh vực kinh doanh và báo cáo thứ yếu theo khu vực địa lý. Ngược lại, nếu rủi ro và tỷ suất sinh lời bị tác động chủ yếu bởi sự khác biệt về khu vực địa lý thì báo cáo chính yếu được lập theo khu vực địa lý và báo cáo thứ yếu theo lĩnh vực kinh doanh. Cơ cấu tổ chức, quản lý và hệ thống báo cáo tài chính nội bộ của Công ty là cơ sở chính để xác định báo cáo bộ phận chính yếu hay thứ yếu.

Một bộ phận phải báo cáo khi phần lớn doanh thu có nguồn gốc từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài và đáp ứng ít nhất một trong các ngưỡng:

- Doanh thu của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng doanh thu của tất cả các bộ phận.
- Kết quả kinh doanh của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận có lãi hoặc tổng kết quả kinh doanh của tất cả các bộ phận bị lỗ (tùy theo giá trị tuyệt đối nào lớn hơn).
- Tổng tài sản của bộ phận chiếm từ 10% trở lên tổng tài sản của tất cả các bộ phận.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính của Công ty.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

V. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Tiền mặt	595.286.585	880.630.129
Tiền gửi không kỳ hạn	23.752.281.720	253.267.191.949
- Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	23.127.484.706	251.685.708.389
- Các ngân hàng, tổ chức khác	624.797.014	1.581.483.560
Các khoản tương đương tiền	63.000.000.000	40.822.144.390
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Lộc Phát Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	55.000.000.000	8.292.257.390
- Tiền gửi kỳ hạn 1 tháng tại Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	8.000.000.000	32.529.887.000
Cộng	87.347.568.305	294.969.966.468

2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	Số cuối kỳ			Số đầu năm		
	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị dự phòng	Giá trị có thể thu hồi
Đầu tư vào công ty liên kết	5.100.000.000	-	12.313.132.607	5.100.000.000	-	12.608.415.863
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 ⁽ⁱ⁾	5.100.000.000	-	12.313.132.607	5.100.000.000	-	12.608.415.863
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	20.125.500.000	(4.230.839.674)	15.894.660.326	3.805.500.000	(2.148.346.985)	1.657.153.015
Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh ⁽ⁱⁱ⁾	20.125.500.000	(4.230.839.674)	15.894.660.326	3.805.500.000	(2.148.346.985)	1.657.153.015
Cộng	25.225.500.000	(4.230.839.674)	28.207.792.933	8.905.500.000	(2.148.346.985)	14.265.568.879

(i) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0600458867 ngày 01 tháng 9 năm 2008, thay đổi lần thứ 10 ngày 25 tháng 3 năm 2026 do Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp, Công ty Cổ phần Xây dựng 504 có vốn điều lệ là 25.200.000.000 VND. Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty sở hữu 1.071.000 cổ phiếu của Công ty Cổ phần Xây dựng 504, chiếm 42,5% vốn điều lệ (không thay đổi so với số đầu năm).

(ii) Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 5702118072 ngày 11 tháng 7 năm 2022, thay đổi lần thứ 3 ngày 19 tháng 8 năm 2025 do Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh cấp, Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh có vốn điều lệ là 380.550.000.000 VND, tương đương 38.055.000 cổ phần.

Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 07/2022/QĐ-HĐQT ngày 26 tháng 4 năm 2022, Công ty quyết định góp vốn đầu tư thành lập Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh với giá trị vốn góp là 76.110.000.000 VND, tương đương 20% vốn điều lệ.

Trong kỳ, theo Biên bản thỏa thuận số 1845/2026/LD ngày 30/6/2026 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC (“Thăng Long TJC”), khoản vốn góp 16.320.000.000 VND của Công ty tại Thăng Long TJC để thực hiện Dự án Chống sụt lún, sạt lở, kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Hà Lâm (Cao Thắng cũ), thành phố Hạ Long (giai đoạn I) đã được chuyển giao cho Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh và chuyển thành vốn góp của Công ty tại đơn vị này (xem Thuyết minh V.5b).

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, Công ty đã đầu tư 20.125.500.000 VND, sở hữu 2.012.550 cổ phần, tương đương 18,45% vốn thực góp của Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh (Số đầu năm: 380.550 cổ phần, tương đương 19,32% vốn thực góp). Phần vốn góp còn phải thực hiện theo phương án đầu tư là 55.984.500.000 VND.

Giá trị có thể thu hồi

Đối với các khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý, giá trị có thể thu hồi được xác định tương ứng với phần sở hữu của Công ty trong vốn chủ sở hữu thực có của bên được đầu tư tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Cơ sở xác định là Báo cáo tài chính hợp nhất của bên được đầu tư - nếu bên được đầu tư là công ty mẹ, hoặc Báo cáo tài chính riêng - nếu bên được đầu tư là doanh nghiệp độc lập không có công ty con.

Tình hình hoạt động của các công ty liên kết

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

Dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

Tình hình biến động dự phòng cho các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác như sau:

	Kỳ này	Kỳ trước
Số đầu năm	2.148.346.985	2.759.503.849
Trích lập dự phòng	2.082.492.689	-
Hoàn nhập dự phòng	-	(115.623.769)
Số cuối kỳ	<u>4.230.839.674</u>	<u>2.643.880.080</u>

Giao dịch với công ty liên kết trong kỳ

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty với công ty liên kết được trình bày tại thuyết minh số VII.2b.

3. Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	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 Cổ phần Viwaco	-	-	2.776.973.182	-
Phải thu các khách hàng khác	104.660.488.269	(26.166.341.997)	74.158.660.285	(26.166.341.997)
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng tỉnh Nam Định	1.000.000.000	-	4.165.185.000	-
Ban QLDA Thủy điện 1 - Tập đoàn Điện lực Việt Nam	12.317.622.096	(12.317.622.096)	12.317.622.096	(12.317.622.096)
Ban QLDA Đầu tư - Hạ tầng phường Tây Mỗ	27.140.231.000	-	-	-
Các khách hàng khác	64.202.635.173	(13.848.719.901)	57.675.853.189	(13.848.719.901)
Cộng	133.377.047.162	(26.166.341.997)	108.479.397.631	(26.166.341.997)

(*) Chủ yếu là tiền phải thu về các hợp đồng xây dựng liên quan Dự án cải tạo chung cư cũ L1, L2 số 93 Láng Hạ; Công trình trụ sở Toà án Nhân dân Hà Nội;...

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

4. Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Đầu tư Xây dựng Toàn Cầu ⁽ⁱ⁾	15.837.991.757	25.135.340.000
Công ty Cổ phần Sản xuất và Kinh doanh Vật liệu xây dựng Hưng Thịnh ⁽ⁱⁱ⁾	13.524.782.128	13.524.782.128
Các nhà cung cấp khác	101.519.825.917	43.478.171.710
Cộng	130.882.599.802	82.138.293.838

Trong đó: Khoản ứng trước để mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư

-

⁽ⁱ⁾ Số dư cuối kỳ chủ yếu là khoản tạm ứng thực hiện Hợp đồng thi công số 2503/2026/HĐTC/VC12-Toàn Cầu ngày 25/3/2026.

⁽ⁱⁱ⁾ Là khoản tạm ứng để thực hiện Hợp đồng kinh tế số 25/HĐKT HT-VC12 ngày 25/11/2022 về việc mua thép xây dựng các loại trong nước sản xuất phục vụ thi công các công trình. Tại thời điểm lập báo cáo này, các bên đang trong quá trình thương lượng để thu hồi khoản tạm ứng trên.

5. Phải thu khác

5a. Phải thu ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Phải thu các bên liên quan	535.500.000	-	-	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Cổ tức được chia	535.500.000	-	-	-
Phải thu các tổ chức và cá nhân khác	312.282.856.431 (30.671.574.408)		281.274.525.881 (30.671.574.408)	
Phải thu của người lao động - tiền tạm ứng ⁽ⁱ⁾	251.464.519.020	-	226.464.582.540	-
Ông Nguyễn Tiến Khâm	56.227.496.920	-	44.749.475.186	-
Ông Phan Bá Toàn	48.039.257.234	-	53.808.266.829	-
Ông Lê Văn Hải	38.923.027.544	-	29.298.269.313	-
Ông Nguyễn Huy Tự	32.147.963.616	-	27.126.044.302	-
Các cá nhân khác	76.126.773.706	-	71.482.526.910	-
Phải thu các cá nhân đã nghỉ việc	30.307.461.321 (30.307.461.321)		30.307.461.321 (30.307.461.321)	
Phải thu các đội thi công ⁽ⁱⁱ⁾	17.413.790.556	-	20.511.640.556	-
Các khoản ký cược, ký quỹ ⁽ⁱⁱⁱ⁾	12.730.741.297	-	3.626.728.377	-
Các khoản phải thu ngắn hạn khác	366.344.237 (364.113.087)		364.113.087 (364.113.087)	
Cộng	312.818.356.431 (30.671.574.408)		281.274.525.881 (30.671.574.408)	

⁽ⁱ⁾ Chủ yếu là các khoản tạm ứng cho chỉ huy trưởng dựa trên các quyết định giao nhiệm vụ liên quan đến các công trình xây dựng do Công ty là nhà thầu thực hiện.

⁽ⁱⁱ⁾ Chủ yếu là các khoản phải thu các đội trưởng các đội thi công các công trình đang thực hiện. Các khoản tạm ứng sẽ được thu hồi khi công trình quyết toán hoàn thành.

⁽ⁱⁱⁱ⁾ Là các khoản ký quỹ tại ngân hàng để bảo lãnh thanh toán các hợp đồng xây dựng với các nhà cung cấp. Thời hạn bảo lãnh không quá 6 tháng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Chi tiết các công trình đang tạm ứng như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công trình Cơ sở làm việc Công an thành phố Bà Rịa	7.179.261.115	14.633.053.918
Công trình Bệnh viện Đa khoa Nam Định	22.268.594.302	21.916.944.302
Công trình Trung tâm nghiên cứu tiên tiến của Đại học quốc gia thành phố Hồ Chí Minh	43.564.820.761	32.036.799.027
Công trình Trụ sở cơ quan Hải quan sân bay Long Thành	28.227.115.789	26.189.366.714
Các công trình khác	150.224.727.053	131.688.418.579
Cộng	251.464.519.020	226.464.582.540

5b. Phải thu dài hạn khác

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC - Vốn góp hợp tác đầu tư dự án ⁽ⁱⁱ⁾	-	-	16.320.000.000	-
Các khoản ký cược, ký quỹ	1.025.566.899	-	980.412.829	-
Cộng	1.025.566.899	-	17.300.412.829	-

⁽ⁱⁱ⁾ Số dư đầu năm là khoản tiền góp vốn để thực hiện Dự án Chống sụt lún, sạt lở, kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long (giai đoạn I). Trong kỳ, khoản tiền góp vốn trên đã được chuyển thành khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác – Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh (xem Thuyết minh số V.2).

6. Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	26.171.389.997	(26.166.341.997)	26.171.389.997	(26.166.341.997)
Công ty Cổ phần Xây dựng	12.317.622.096	(12.317.622.096)	12.317.622.096	(12.317.622.096)
Công trình ngầm Vinavico	13.853.767.901	(13.848.719.901)	13.853.767.901	(13.848.719.901)
Các khách hàng khác	30.671.574.408	(30.671.574.408)	30.671.574.408	(30.671.574.408)
Phải thu ngắn hạn khác	6.678.181.534	(6.678.181.534)	6.678.181.534	(6.678.181.534)
Ông Lê Phúc Vũ - tạm ứng	9.437.088.487	(9.437.088.487)	9.437.088.487	(9.437.088.487)
Ông Đào Văn Tuyển - tạm ứng	6.206.772.372	(6.206.772.372)	6.206.772.372	(6.206.772.372)
Ông Lê Ngọc Bích - tạm ứng	8.373.801.297	(8.373.801.297)	8.373.801.297	(8.373.801.297)
Phải thu các cá nhân khác	1.373.056.452	(1.373.056.452)	1.373.056.452	(1.373.056.452)
Trả trước cho người bán ngắn hạn	58.216.020.857	(58.210.972.858)	58.216.020.857	(58.210.972.858)
Cộng	58.216.020.857	(58.210.972.858)	58.216.020.857	(58.210.972.858)

Không có biến động dự phòng nợ phải thu khó đòi trong kỳ.

7. Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	68.547.036.318	-	39.822.999.243	-
Công trình Trung tâm nghiên cứu tiên tiến của Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh	42.295.108.499	-	17.704.539.144	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

	Số cuối kỳ		Số đầu năm	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Công trình xây dựng và mua sắm lắp đặt thiết bị dự án xây dựng trường THPT Tây Mỗ	-	-	7.792.093.905	-
Công trình khối trung tâm nghiên cứu Phát triển chính sách KTLA3 của Trường Đại học Kinh tế - Luật	8.890.151.915	-	4.907.387.412	-
Công trình cải tạo và nâng cấp Bệnh viện E	8.366.313.104	-	4.453.581.680	-
Các công trình khác	8.995.462.800	-	4.965.397.102	-
Sản phẩm (Căn hộ chung cư 201 tòa nhà 57 Vũ Trọng Phụng)	1.715.699.850	-	1.715.699.850	-
Cộng	70.262.736.168	-	41.538.699.093	-

Không có biến động dự phòng giảm giá hàng tồn kho trong kỳ.

8. Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công cụ, dụng cụ	223.475.351	297.967.135
Chi phí sửa chữa	229.726.709	308.894.873
Chi phí khai thác mỏ đá vôi	3.069.486.741	3.327.934.499
Cộng	3.522.688.801	3.934.796.507

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						
Số đầu năm	9.777.859.235	42.501.674.206	8.843.953.146	88.000.000	1.159.195.015	62.370.681.602
Mua trong kỳ	-	35.835.185	-	-	-	35.835.185
Số cuối kỳ	9.777.859.235	42.537.509.391	8.843.953.146	88.000.000	1.159.195.015	62.406.516.787
Trong đó:						
Đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng	986.651.564	41.269.666.377	4.683.146.200	88.000.000	889.695.015	47.917.159.156
Chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế						
Số đầu năm	4.766.870.864	41.555.535.769	6.102.223.236	88.000.000	905.309.597	53.417.939.466
Khấu hao trong kỳ	175.824.153	113.164.787	312.060.521	-	33.687.500	634.736.961
Số cuối kỳ	4.942.695.017	41.668.700.556	6.414.283.757	88.000.000	938.997.097	54.052.676.427
Giá trị còn lại						
Số đầu năm	5.010.988.371	946.138.437	2.741.729.910	-	253.885.418	8.952.742.136
Số cuối kỳ	4.835.164.218	868.808.835	2.429.669.389	-	220.197.918	8.353.840.360
Trong đó:						
Tạm thời chưa sử dụng	-	-	-	-	-	-
Đang chờ thanh lý	-	-	-	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Danh mục tài sản cố định hữu hình tại ngày kết thúc kỳ kế toán như sau:

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Văn phòng 57 Vũ Trọng Phụng tầng 6-9	8.791.207.671	(3.956.043.453)	4.835.164.218
Ô tô Kia Carnival 30L 673.00	1.643.840.091	(369.864.021)	1.273.976.070
Các tài sản cố định hữu hình khác	51.971.469.025	(49.726.768.953)	2.244.700.072
Cộng	62.406.516.787	(54.052.676.427)	8.353.840.360

10. Tài sản cố định vô hình

Là một phần giá trị quyền sử dụng đất tương ứng diện tích sử dụng làm văn phòng làm việc thuộc diện tích xây dựng Trụ sở làm việc và văn phòng cho thuê tại số 57 Vũ Trọng Phụng, phường 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	(1.570.108.471)	5.148.495.213
Khấu hao trong kỳ	-	(73.028.301)	(73.028.301)
Cộng	6.718.603.684	(1.643.136.772)	5.075.466.912

Toàn bộ tài sản cố định vô hình có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.075.466.912 VND đã được thế chấp để đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (xem Thuyết minh số V.19).

11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Quyền sử dụng đất	Nhà	Cộng
Nguyên giá			
Số đầu năm	6.643.040.051	12.560.596.556	19.203.636.607
Số cuối kỳ	6.643.040.051	12.560.596.556	19.203.636.607
<i>Trong đó:</i>			
Đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê	-	-	-
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số đầu năm	1.552.449.576	5.156.066.538	6.708.516.114
Khấu hao trong kỳ	72.206.957	251.211.931	323.418.888
Số cuối kỳ	1.624.656.533	5.407.278.469	7.031.935.002
Giá trị còn lại			
Số đầu năm	5.090.590.475	7.404.530.018	12.495.120.493
Số cuối kỳ	5.018.383.518	7.153.318.087	12.171.701.605

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 kỳ kế toán cần phải được trình bày. Tuy nhiên, Công ty hiện chưa xác định được giá trị hợp lý của các bất động sản đầu tư do chưa có điều kiện để thực hiện.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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

	Nguyên giá	Hao mòn lũy kế	Giá trị còn lại
Quyền sử dụng đất^(*)	6.643.040.051	(1.624.656.533)	5.018.383.518
Quyền sử dụng đất 1.832,99 m ² tương ứng phần diện tích văn phòng cho thuê	6.643.040.051	(1.624.656.533)	5.018.383.518
Nhà	12.560.596.556	(5.407.278.469)	7.153.318.087
Tầng 1-5 tòa nhà văn phòng 57 Vũ Trọng Phụng	8.692.333.615	(3.911.550.129)	4.780.783.486
Tầng 16 tòa nhà chung cư 57 Vũ Trọng Phụng và 2 sảnh thương mại	3.868.262.941	(1.495.728.340)	2.372.534.601
Cộng	19.203.636.607	(7.031.935.002)	12.171.701.605

(*) Quyền sử dụng đất có giá trị còn lại theo sổ sách là 5.018.383.518 VND đã được thế chấp, cầm cố để đảm bảo cho các khoản vay của Ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Hoàng Quốc Việt (xem Thuyết minh số V.19).

12. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả bên liên quan	-	1.095.396.993
Công ty Cổ phần Xây dựng 504	-	1.095.396.993
Phải trả các nhà cung cấp khác	88.664.461.324	86.174.874.751
Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Xây dựng Thành Hưng	12.190.713.410	4.454.295.465
Các nhà cung cấp khác	76.473.747.914	81.720.579.286
Cộng	88.664.461.324	87.270.271.744
Trong đó: Khoản phải trả người bán về mua sắm, xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư	-	-

13. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
BQLDA Đầu tư Xây dựng quận Nam Từ Liêm	-	38.428.453.000
BQLDA Quốc tế	-	44.885.174.330
Bệnh viện E	39.433.354.081	66.952.447.157
Trường Đại học Kinh tế Luật	23.995.200.119	78.202.807.178
Bệnh viện Đồng Đa	47.648.945.000	47.648.945.000
BQLDA Đầu tư Xây dựng Công trình Hạ tầng Kỹ thuật và Nông nghiệp thành phố Hà Nội	73.345.878.000	55.919.037.000
Các khách hàng khác	30.106.695.000	28.319.166.453
Cộng	214.530.072.200	360.356.030.118

14. Phải trả cổ tức, lợi nhuận

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Cổ tức năm 2025 ⁽ⁱ⁾	6.981.600.000	-
Cổ tức các năm trước ⁽ⁱⁱ⁾	170.606.525	189.076.875
Cộng	7.152.206.525	189.076.875

⁽ⁱ⁾ Thông tin bổ sung về cổ tức phải trả

Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông số 01/2026/NQ - ĐH ĐCD ngày 28 tháng 4 năm 2026 đã thông qua việc chi trả cổ tức năm 2025 bằng tiền cho các cổ đông theo tỷ lệ 6% vốn góp. Thời hạn thanh toán cổ tức dự kiến là quý 3 năm 2026.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

(ii) *Cổ tức đã quá thời hạn mà chưa thanh toán*

Trong đó, khoản cổ tức phải trả đã quá thời hạn thanh toán là 170.606.525 VND (Số đầu năm: 189.076.875 VND). Công ty chưa thanh toán cổ tức này do các cổ đông chưa lưu ký và chưa có thông tin cổ đông để thực hiện thanh toán.

15. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn

	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	207.080.306	-	3.598.136.209	(3.648.901.275)	156.315.240	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	4.797.228.906	-	1.773.094.211	(5.622.324.416)	947.998.701	-
Thuế thu nhập cá nhân	42.749.000	-	284.634.100	(304.561.100)	22.822.000	-
Thuế tài nguyên	555.000.000	-	536.500.000	(710.000.000)	381.500.000	-
Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp	-	-	13.358.916	(13.358.916)	-	-
Tiền thuê đất	-	-	283.370.740	(283.370.740)	-	-
Phí bảo vệ môi trường	457.875.000	-	420.750.000	(585.750.000)	292.875.000	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	70.954.920	19.938.396	(19.938.396)	-	70.954.920
Cộng	6.059.933.212	70.954.920	6.929.782.572	(11.188.204.843)	1.801.510.941	70.954.920

Toàn bộ nghĩa vụ thuế và các khoản phải nộp Nhà nước khác được thanh toán trong ngắn hạn.

Thuế giá trị gia tăng

Công ty nộp thuế giá trị gia tăng theo phương pháp khấu trừ với thuế suất 8% và 10%.

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Công ty phải nộp thuế thu nhập doanh nghiệp cho các khoản thu nhập tính thuế với thuế suất 20%.

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.377.744.653	6.825.083.709
Các khoản điều chỉnh tăng, giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:		
• Các khoản điều chỉnh tăng	23.226.402	82.383.949
• Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế	9.400.971.055	6.907.467.658
Thu nhập được miễn thuế (cổ tức)	(535.500.000)	(535.500.000)
Thu nhập tính thuế	8.865.471.055	6.371.967.658
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp	20%	20%
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.773.094.211	1.274.393.532
Điều chỉnh thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp của năm trước	-	149.746
Tổng thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	1.773.094.211	1.274.543.278

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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 đá làm vật liệu xây dựng thông thường với mức 100.000 - 110.000 VND/m³ và thuế suất 10%.

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>
• Diện tích 1.953 m ² tại số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội	161.271 - 270.391 VND/m ²
• Diện tích 37.400 m ² để khai thác đá vôi tại núi Ông Cự, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình	3.360 VND/m ²

Thuế sử dụng đất phi nông nghiệp

Thuế nhà đất được nộp theo thông báo của cơ quan thuế.

Phí bảo vệ môi trường

Công ty phải nộp phí bảo vệ môi trường đối với hoạt động khai thác đá làm vật liệu xây dựng thông thường với mức 8.250 VND/m³.

Các loại thuế khác

Công ty kê khai và nộp theo quy định.

16. Chi phí phải trả ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Chi phí đi vay phải trả	196.828.496	-
Chi phí trích trước các công trình	92.327.605.963	90.250.586.741
Công trình Đường từ xã Ma Nối tỉnh Ninh Thuận (nay là tỉnh Khánh Hòa) đến ngã tư Tà Năng tỉnh Lâm Đồng	32.270.723.595	20.712.332.061
Công trình Bệnh viện Đa khoa Nam Định	20.093.928.859	21.852.742.484
Công trình Trụ sở cơ quan Hải quan sân bay Long Thành	1.837.376.039	27.501.806.985
Công trình Trường THPT Tây Mỗ	10.487.088.275	-
Các công trình khác	27.638.489.195	20.183.705.211
Các chi phí phải trả ngắn hạn khác	218.940.174	192.983.566
Cộng	92.743.374.633	90.443.570.307

17. Doanh thu chờ phân bổ

Là doanh thu nhận trước từ cho thuê văn phòng theo các hợp đồng cho thuê toàn bộ tầng 01 đến tầng 05 tòa nhà văn phòng và tầng 16 tòa nhà chung cư 57 Vũ Trọng Phụng, thời hạn cho thuê đến ngày 20/02/2063. Chi tiết như sau:

17a. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn

	<u>Số cuối kỳ</u>	<u>Số đầu năm</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC	588.186.528	588.186.528
Ông Nguyễn Văn Cường	345.327.444	345.327.444
Cộng	933.513.972	933.513.972

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

17b. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC	20.978.652.856	21.272.746.120
Ông Nguyễn Văn Cường	1.716.490.114	1.889.153.836
Cộng	22.695.142.970	23.161.899.956

Công ty không có hợp đồng nào được xác định là có khả năng không thực hiện được.

18. Phải trả khác

18a. Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Phải trả các bên liên quan	80.868.109.423	60.071.667.314
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	80.399.184.087	59.602.741.978
<i>Phải trả theo hợp đồng liên danh⁽ⁱ⁾</i>	<i>80.358.124.361</i>	<i>59.024.398.810</i>
<i>Phí bảo lãnh công trình</i>	<i>41.059.726</i>	<i>578.343.168</i>
Ông Vũ Chí Dũng – Phải trả khác	468.925.336	468.925.336
Phải trả các tổ chức và cá nhân khác	15.397.436.846	15.051.378.474
Kinh phí công đoàn	115.120.800	690.432
Bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, bảo hiểm thất nghiệp	303.570.154	-
Phải trả về cổ phần hóa	37.310.000	37.310.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	89.240.000	162.840.000
Phải trả các tổ đội thi công ⁽ⁱⁱ⁾	13.624.727.648	13.624.727.648
Các khoản phải trả ngắn hạn khác	1.227.468.244	1.225.810.394
Cộng	96.265.546.269	75.123.045.788

- (i) Là khoản tiền Công ty có nghĩa vụ hoàn trả cho Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (“Tổng Công ty”) thuộc nguồn tiền Dự án Đại học Quốc gia Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Hợp đồng liên danh ngày 21/11/2024 với Ban Quản lý Dự án Quốc tế, Công ty là thành viên đứng đầu liên danh đứng ra thu hộ tiền từ chủ đầu tư và thanh toán cho Tổng Công ty căn cứ khối lượng công việc thực hiện được nghiệm thu giữa chủ đầu tư và các bên trong liên danh.
- (ii) Khoản phải trả các tổ đội thi công của Công ty liên quan đến chi phí thi công các công trình xây lắp. Các khoản này sẽ được quyết toán với đội thi công khi Công ty hoàn thành việc quyết toán công trình với chủ đầu tư.

18b. Phải trả dài hạn khác

Là tiền nhận ký quỹ, ký cược dài hạn.

19. Vay ngắn hạn

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt	48.281.935.613	1.770.931.197

Công ty vay Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt theo Hợp đồng vay số 390240.26.056.22617.TD ngày 26/03/2026 để phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh thi công xây lắp với hạn mức tín dụng là 980 tỷ đồng. Trong đó, hạn mức cho vay là 80 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh thanh toán là 80 tỷ đồng, hạn mức bảo lãnh ngoài bảo lãnh thanh toán là 900 tỷ đồng, hạn mức phát hành LC (không gồm LC xuất khẩu) là 80 tỷ đồng. Thời hạn duy trì hạn mức tín dụng đến ngày 18/03/2027, lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ (lãi suất vay áp dụng trong kỳ là 9%/năm), thời hạn vay từng khoản nợ tối đa không quá 12 tháng. Khoản vay này được đảm bảo bằng việc thế

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

chấp Quyền sử dụng đất thuộc sở hữu của Công ty tại số 57 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (xem Thuyết minh số V.10 và V.11).

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

	Số đầu năm	Số tiền vay phát sinh trong kỳ	Số tiền vay đã trả trong kỳ	Số cuối kỳ
Kỳ này				
Vay ngân hàng	1.770.931.197	75.018.932.220	(28.507.927.804)	48.281.935.613
Cộng	1.770.931.197	75.018.932.220	(28.507.927.804)	48.281.935.613
Kỳ trước				
Vay bên liên quan	2.000.000.000	-	-	2.000.000.000
Vay cá nhân	350.000.000	-	(350.000.000)	-
Cộng	2.350.000.000	-	(350.000.000)	2.000.000.000

Công ty không có các khoản vay quá hạn chưa thanh toán.

20. Quỹ khen thưởng, phúc lợi

	Số đầu năm	Tăng do trích lập từ lợi nhuận	Chi quỹ trong kỳ	Số cuối kỳ
Quỹ khen thưởng	431.754.194	-	-	431.754.194
Quỹ phúc lợi	588.619.188	3.050.695.601	(2.801.699.280)	837.615.509
Cộng	1.020.373.382	3.050.695.601	(2.801.699.280)	1.269.369.703

21. Vốn chủ sở hữu

21a. Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	Quỹ đầu tư phát triển	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
Lợi nhuận trong kỳ trước	-	-	-	5.550.540.431	5.550.540.431
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	(1.976.266.865)	(1.976.266.865)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Số dư cuối kỳ trước	116.360.000.000	16.773.420.523	17.972.667.153	7.550.540.431	158.656.628.107
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
Lợi nhuận trong kỳ này	-	-	-	7.604.650.442	7.604.650.442
Trích quỹ phúc lợi	-	-	-	(3.050.695.601)	(3.050.695.601)
Chia cổ tức	-	-	-	(6.981.600.000)	(6.981.600.000)
Số dư cuối kỳ này	116.360.000.000	16.773.420.523	17.972.667.153	10.804.650.442	161.910.738.118

21b. Cổ phiếu

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

Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

21c. Phân phối lợi nhuận

Trong kỳ, Công ty đã phân phối lợi nhuận theo Nghị quyết Đại hội cổ đông thường niên năm 2026 số 01/2026/NQ ĐHĐCĐ ngày 28 tháng 4 năm 2026 như sau:

	VND
• Chia cổ tức cho các cổ đông (tỉ lệ 6%)	: 6.981.600.000
• Trích quỹ phúc lợi	: 3.050.695.601

22. Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ

22a. Tài sản thuê ngoài

Tổng số tiền thuê tối thiểu trong tương lai của các hợp đồng thuê hoạt động tài sản không thể hủy ngang theo các thời hạn như sau:

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	653.737.623	566.741.479
Trên 1 năm đến 5 năm	2.614.950.492	2.614.950.492
Trên 5 năm	17.160.699.629	17.531.066.513
Cộng	20.429.387.744	20.712.758.484

Các khoản thanh toán tiền thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng số tiền thuê 1.953 m² đất tại số 57 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với giá thuê là 161.271 - 270.391 VND/m²/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 50 năm tính từ ngày 20/02/2013.
- Tổng số tiền thuê 37.400 m² đất tại núi Ông Cự, phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình với giá thuê là 3.360 VND/m²/năm. Hợp đồng thuê được ký với thời hạn từ ngày 15/7/2016 đến hết ngày 27/5/2032.

22b. Tài sản cầm cố, thế chấp

	Giá trị sổ sách		Thời gian cầm cố, thế chấp	Bên nhận cầm cố, thế chấp
	Số cuối kỳ	Số đầu năm		
Tài sản cố định vô hình (xem Thuyết minh số V.10)	5.075.466.912	5.148.495.213		
Quyền sử dụng đất	5.075.466.912	5.148.495.213	Không quá 12 tháng	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt
Bất động sản đầu tư (xem Thuyết minh số V.11)	5.018.383.518	5.090.590.475		
Quyền sử dụng đất tương ứng phần diện tích văn phòng cho thuê: 1.832,99 m ²	5.018.383.518	5.090.590.475	Không quá 12 tháng	Ngân hàng TMCP Quân đội - Chi nhánh Hoàng Quốc Việt
Cộng	10.093.850.430	10.239.085.688		

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu bán vật liệu xây dựng	2.448.000.000	1.650.000.000
Doanh thu cho thuê bất động sản đầu tư	2.949.931.315	2.887.393.057
Doanh thu hợp đồng xây dựng	371.506.346.511	264.250.920.426
Doanh thu cho thuê máy móc thiết bị	227.272.728	227.272.728
Cộng	377.131.550.554	269.015.586.211

- (i) Doanh thu hợp đồng xây dựng ghi nhận trong kỳ và tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện như sau:

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Doanh thu của hợp đồng xây dựng đã hoàn thành	(50.638.249)	68.321.086.378
Doanh thu của hợp đồng xây dựng đang thực hiện	371.556.984.760	195.929.834.048
Doanh thu hợp đồng xây dựng	371.506.346.511	264.250.920.426
Tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đang thực hiện được ghi nhận đến cuối kỳ	1.554.039.133.691	917.280.668.601

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

Giao dịch bán hàng và cung cấp dịch vụ cho các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh số VII.2b.

2. Giá vốn hàng bán

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Giá vốn của vật liệu xây dựng đã bán	2.283.509.252	2.176.700.702
Giá vốn cho thuê bất động sản đầu tư	2.210.832.553	2.069.164.315
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	348.544.089.169	250.030.534.718
Cộng	353.038.430.974	254.276.399.735

3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Lãi tiền gửi có kỳ hạn dưới 3 tháng	1.592.003.365	759.605.347
Lãi tiền gửi không kỳ hạn	31.408.851	51.703.010
Cổ tức được chia	535.500.000	535.500.000
Cộng	2.158.912.216	1.346.808.357

4. Chi phí tài chính

	Lũy kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Chi phí đi vay	425.473.863	-
Trích lập/(Hoàn nhập) dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	2.082.492.689	(115.623.769)
Cộng	2.507.966.552	(115.623.769)

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

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	10.018.603.890	7.271.672.533
Chi phí vật liệu quản lý	323.146.166	308.595.190
Chi phí đồ dùng văn phòng	130.326.614	183.862.979
Chi phí khấu hao tài sản cố định	487.884.674	466.903.231
Thuế, phí và lệ phí	6.500.000	10.276.473
Chi phí dịch vụ mua ngoài	652.978.850	719.004.180
Các chi phí khác	258.282.542	337.124.365
Cộng	11.877.722.736	9.297.438.951

6. Chi phí khác

	Luỹ kế từ đầu năm đến cuối kỳ này	
	Năm nay	Năm trước
Phạt do vi phạm hợp đồng	244.610.459	-
Chi phí bảo hành công trình hết hạn bảo hành	2.224.049.000	-
Tiền phạt vi phạm hành chính về thuế	19.938.396	79.095.942
Cộng	2.488.597.855	79.095.942

7. Lãi trên cổ phiếu

7a. 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	7.604.650.442	5.550.540.431
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 trên cổ phiếu	7.604.650.442	5.550.540.431
Số lượng bình quân gia quyền của cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong kỳ	11.636.000	11.636.000
Lãi cơ bản/suy giảm trên cổ phiếu	654	477

7b. 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.

8. 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	135.297.835.824	127.658.603.329
Chi phí nhân công	49.022.994.079	20.325.070.020
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.031.184.150	979.924.301
Chi phí dịch vụ mua ngoài	205.037.964.027	124.321.233.020
Chi phí khác	3.250.212.705	1.524.234.007
Chênh lệch tăng/giảm hàng tồn kho (chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang)	(28.724.037.075)	(11.235.225.991)
Cộng	364.916.153.710	263.573.838.686

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

VII. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Các giao dịch không bằng tiền

Trong kỳ, toàn bộ khoản tiền góp vốn để thực hiện Dự án Chống sụt lún, sạt lở, kết hợp chỉnh trang đô thị và Khu đô thị mới Đồi Chè tại phường Cao Xanh và phường Hà Lâm (Cao Thắng cũ), thành phố Hạ Long (giai đoạn I) tại Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Thăng Long TJC đã được chuyển thành vốn góp tại Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh với số tiền là 16.320.000.000 VND (xem Thuyết minh số V.2).

VIII. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

1. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau

	Số cuối kỳ	Số đầu năm
Từ 1 năm trở xuống	2.245.853.336	2.454.080.004
Trên 1 năm đến 5 năm	1.980.613.333	2.999.426.668
Trên 5 năm	10.600.188.650	10.600.188.650
Cộng	14.826.655.320	16.053.695.321

Các khoản thu tiền cho thuê hoạt động ở trên bao gồm:

- Tổng số tiền cho thuê tầng 16 tòa nhà chung cư 57 Vũ Trọng Phụng tại địa chỉ số 57 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với tổng tiền thuê 17.600.188.650 VND (đã bao gồm VAT). Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 47 năm tính từ ngày 22 tháng 10 năm 2016.
- Tổng số tiền cho thuê 2 sảnh thương mại tại tòa nhà chung cư 57 Vũ Trọng Phụng địa chỉ số 57 Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân, thành phố Hà Nội với giá thuê 73.600.000 - 89.240.000 VND/tháng (đã bao gồm VAT). Hợp đồng thuê được ký với thời hạn 36 tháng.
- Tổng số tiền cho thuê máy móc thiết bị khai thác đá tại địa chỉ phường Châu Sơn, tỉnh Ninh Bình với giá thuê 500.000.000 VND/năm (đã bao gồm VAT). Hợp đồng thuê được ký đến năm 31/12/2030.

2. 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 và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt; các bên liên quan khác.

2a. 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. 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 cũng như các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Công nợ với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt được trình bày tại Thuyết minh số V.18.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt

	Chức danh	Kỳ này	Kỳ trước
Ông Nguyễn Long Giang	Chủ tịch HĐQT (từ 28/4/2026)	80.000.000	-
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT (đến 09/3/2026)	-	232.000.000
Ông Lê Phùng Hòa	Thành viên HĐQT / Tổng Giám đốc	210.000.000	204.000.000
Ông Nguyễn Tiến Quân	Thành viên HĐQT / Phó Tổng Giám đốc	198.000.000	192.000.000
Ông Nguyễn Mai Dương	Thành viên độc lập HĐQT	-	-
Bà Phạm Thị Minh Lý	Trưởng BKS	115.900.000	111.700.000
Ông Ngô Anh Tú	Thành viên BKS	102.000.000	97.000.000
Bà Nguyễn Thị Hằng	Thành viên BKS	104.000.000	93.400.000
Ông Vũ Chí Dũng	Phó Tổng Giám đốc	198.000.000	192.000.000
Ông Trần Lê Huy	Phó Tổng Giám đốc	198.000.000	192.000.000
Ông Vũ Nam Hà	Kế toán trưởng	174.000.000	170.600.000
Cộng		1.379.900.000	1.484.700.000

2b. 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	Bên liên quan của thành viên quản lý chủ chốt
Công ty Cổ phần Xây dựng 504	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Viwaco	Cùng thành viên quản lý chủ chốt (đến 09/3/2026)

Giao dịch với các bên liên quan khác

Công ty phát sinh giao dịch về bán hàng và cung cấp dịch vụ và các giao dịch khác với các bên liên quan khác như sau:

	Lũy 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		
Chia cổ tức	174.540.000	174.540.000
Quyết toán doanh thu công trình	(28.184.545)	-
Công ty Cổ phần Xây dựng 504		
Cổ tức được chia	535.500.000	535.500.000
Chi phí sử dụng dịch vụ	101.857.350	1.670.238.000
Công ty Cổ phần Viwaco		
Chi phí sử dụng dịch vụ	56.897.170	137.122.040

Giá dịch vụ cung cấp cho các bên liên quan khác là giá thỏa thuận. Việc mua dịch vụ từ các bên liên quan khác được thực hiện theo giá thỏa thuận.

Công nợ với các bên liên quan khác

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

Các khoản công nợ phải thu các bên liên quan khác không có bảo đảm và sẽ được thanh toán bằng tiền. Không có khoản dự phòng phải thu khó đòi nào được lập cho các khoản nợ phải thu các bên liên quan khác.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

3. 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.

4. Số liệu so sánh

Như đã trình bày tại Thuyết minh số III.1, Công ty áp dụng Thông tư 99 kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2026. Một số số liệu so sánh đã được trình bày phân loại lại cho phù hợp với các quy định của Thông tư 99 liên quan đến việc trình bày báo cáo tài chính, ngoài ra phân loại lại một số chỉ tiêu do sai sót, cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trước điều chỉnh	Các điều chỉnh	Số liệu sau điều chỉnh	Ghi chú
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ					
Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết	262	8.905.500.000	(3.805.500.000)	5.100.000.000	(i)
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	-	3.805.500.000	3.805.500.000	(i)
Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313	-	189.076.875	189.076.875	(ii)
Phải trả ngắn hạn khác	320	75.312.122.663	(189.076.875)	75.123.045.788	(ii)

(i) Phân loại lại khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Vinaconex Quảng Ninh từ chỉ tiêu "Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết" sang chỉ tiêu "Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác" do tỷ lệ đã góp thấp hơn 20% vốn điều lệ thực góp.

(ii) Trình bày lại khoản phải trả cổ tức cho cổ đông từ chỉ tiêu "Phải trả ngắn hạn khác" sang chỉ tiêu "Phải trả cổ tức, lợi nhuận" theo quy định của Thông tư 99.

5. Các giả định và ước tính quan trọng

Trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ, Ban Điều hành đã thực hiện các giả định và ước tính có ảnh hưởng đến số liệu tài sản, nợ phải trả, doanh thu và chi phí. Kết quả thực tế có thể khác với các ước tính này. Các giả định và ước tính quan trọng được Ban Điều hành đánh giá và cập nhật thường xuyên dựa trên kinh nghiệm lịch sử và các yếu tố liên quan khác.

Các ước tính dưới đây được Ban Điều hành xác định là có khả năng ảnh hưởng trọng yếu đến Báo cáo tài chính trong năm tài chính tiếp theo nếu các giả định thay đổi.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi

Công ty ước tính khoản dự phòng nợ phải thu khó đòi dựa trên đánh giá khả năng thu hồi của từng khoản nợ phải thu theo tuổi nợ và tình hình tài chính của từng khách hàng, đối tác. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc dự báo khả năng thanh toán của khách hàng, đối tác và phải thu khác trong tương lai, đặc biệt trong bối cảnh kinh tế biến động.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng số dư nợ phải thu khách hàng, đối tác, phải thu khác là 578.103.570.294 VND, trong đó, Công ty đã trích lập dự phòng là 58.210.972.858 VND. Ngoài các khoản nợ đã lập dự phòng, Ban Điều hành đánh giá các khoản nợ phải thu khách hàng, đối tác và phải thu khác còn lại không có dấu hiệu suy giảm khả năng thu hồi tại thời điểm lập báo cáo, do đó không thực hiện trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi.

Ban Điều hành đánh giá khả năng tổn thất thực tế vượt quá mức dự phòng đã trích lập là thấp dựa trên lịch sử thanh toán của khách hàng, đối tác và các thông tin hiện có về tình hình tài chính của từng đối tượng nợ.

Ban Điều hành thực hiện các biện pháp sau để hạn chế rủi ro nợ khó đòi:

- Tăng cường theo dõi và đôn đốc thu hồi công nợ định kỳ;
- Rà soát hạn mức tín dụng cho từng khách hàng hàng quý;
- Đánh giá lại khả năng thu hồi khi có dấu hiệu bất thường về tình hình tài chính của khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kỳ kế toán từ ngày 01 tháng 01 năm 2026 đến ngày 30 tháng 6 năm 2026

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

Ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định hữu hình

Công ty ước tính thời gian sử dụng hữu ích của tài sản cố định hữu hình dựa trên đánh giá kỹ thuật và kinh nghiệm sử dụng thực tế. Sự không chắc chắn phát sinh từ việc thay đổi công nghệ, cường độ sử dụng và điều kiện bảo dưỡng thực tế khác với giả định ban đầu, dẫn đến thời gian sử dụng thực tế có thể ngắn hơn hoặc dài hơn ước tính.

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026, tổng nguyên giá tài sản cố định hữu hình là 62.406.516.787 VND, giá trị còn lại 8.353.840.360 VND.

Ảnh hưởng của việc thay đổi ước tính thời gian sử dụng hữu ích phụ thuộc vào đặc điểm kỹ thuật, điều kiện vận hành, mức độ hao mòn của từng nhóm tài sản, mức điều chỉnh ước tính và thời điểm phát sinh thay đổi. Do các yếu tố này khác nhau giữa từng nhóm tài sản, Ban Điều hành không có cơ sở phù hợp để áp dụng một giả định chung nhằm xác định một cách đáng tin cậy ảnh hưởng của việc thay đổi ước tính tại ngày kết thúc kỳ kế toán. Ảnh hưởng cụ thể sẽ được xác định khi Công ty có đầy đủ căn cứ để điều chỉnh ước tính.

Việc thay đổi thời gian sử dụng hữu ích của một nhóm tài sản sẽ làm thay đổi chi phí khấu hao của kỳ phát sinh thay đổi và các kỳ tương lai bị ảnh hưởng trong thời gian sử dụng hữu ích còn lại của tài sản đó. Thay đổi này (nếu có) sẽ được ghi nhận phi hồi tố theo quy định về thay đổi ước tính kế toán.

Ban Điều hành đánh giá khả năng thời gian sử dụng hữu ích thực tế khác biệt đáng kể so với ước tính là thấp đối với toàn bộ tài sản cố định hữu hình của Công ty và không có sự thay đổi đáng kể cách thức thu hồi lợi ích kinh tế của tài sản cố định hữu hình.

Ban Điều hành thực hiện các biện pháp sau:

- Rà soát và điều chỉnh thời gian sử dụng hữu ích định kỳ hàng năm;
- Thực hiện bảo dưỡng định kỳ theo đúng quy trình kỹ thuật;
- Đánh giá dấu hiệu tổn thất tài sản tại mỗi ngày báo cáo theo quy định;
- Lập kế hoạch đầu tư thay thế tài sản kịp thời để tránh gián đoạn sản xuất kinh doanh.

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

Từ ngày kết thúc kỳ kế toán đến ngày Báo cáo tài chính được phê duyệt phát hành, không có sự kiện trọng yếu nào phát sinh yêu cầu phải điều chỉnh số liệu hoặc công bố trên Báo cáo tài chính giữa niên độ.

Phê duyệt, ngày 10 tháng 8 năm 2026

Người lập biểu

Dương Tố Uyên

Kế toán trưởng

Vũ Nam Hà

Người đại diện theo pháp luật



Lê Phùng Hòa