

Số: 294 CT12/TC-KT  
(V/v: Công bố thông tin BCTC quý 3  
năm 2023)

Hà Nội, ngày 19 tháng 10 năm 2023

## **CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội**

Thực hiện quy định tại Khoản 3, Khoản 4, Điều 14, Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài Chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần xây dựng số 12 thực hiện công bố thông tin Báo cáo tài chính (BCTC) quý 3 năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

**1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần xây dựng số 12**

- Mã chứng khoán: V12
- Địa chỉ: Số 57 đường Vũ Trọng Phụng, phường Thanh Xuân Trung, quận Thanh Xuân, TP.Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 02422143724      Fax: 02437875053
- Website: [www.vinaconex12.com.vn](http://www.vinaconex12.com.vn)      Email: [v12jsc@gmail.com](mailto:v12jsc@gmail.com)

**2. Nội dung thông tin công bố**

❖ BCTC quý 3 năm 2023:

- ☒ BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc);
- ☐ BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con);
- ☐ BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng).

❖ Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

☐ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

☒ Có

☐ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☒ Có

☐ Không

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

☐ Có

☒ Không

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

☐ Có

☐ Không

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 19/10/2023 tại đường dẫn: <http://vinaconex12.com.vn/co-dong>.

**3. Báo cáo về các giao dịch có giá trị từ 35% tổng tài sản trở lên trong năm 2022: Không có.**

- Nội dung giao dịch:

- Tỷ trọng giá trị giao dịch/tổng giá trị tài sản của doanh nghiệp (%) (căn cứ trên báo cáo tài chính năm gần nhất):

- Ngày hoàn thành giao dịch:

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin công bố.

**CÔNG TY CP XÂY DỰNG SỐ 12**



**Tài liệu đính kèm:**

- BCTC;

- Văn bản giải trình

**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
*Lê Phùng Hòa*

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 12 - V12

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH**  
**QUÝ III NĂM 2023**

HÀ NỘI, THÁNG 10 NĂM 2023



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| TÀI SẢN   | Mã số      | Thuyết minh | Cuối quý               | Đầu năm                |
|---|------------|-------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                         | <b>100</b> |             | <b>429.885.075.245</b> | <b>377.769.457.239</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>        | <b>110</b> |             | <b>51.311.881.463</b>  | <b>37.825.032.624</b>  |
| 1. Tiền   | 111        | D1          | 27.311.881.463         | 22.825.032.624         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                       | 112        |             | 24.000.000.000         | 15.000.000.000         |
| <b>II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn</b>      | <b>120</b> | <b>D2</b>   | <b>6.215.000.000</b>   | <b>19.215.000.000</b>  |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                           | 121        |             | -                      | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh         | 122        |             | -                      | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn                  | 123        |             | 6.215.000.000          | 19.215.000.000         |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>             | <b>130</b> |             | <b>352.929.935.690</b> | <b>306.974.276.926</b> |
| 1. Phải thu ngắn hạn khách hàng                     | 131        |             | 159.834.666.191        | 187.002.027.284        |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                 | 132        |             | 73.530.556.451         | 42.191.910.033         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                         | 133        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 134        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay ngắn hạn                     | 135        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu ngắn hạn khác                           | 136        | D3          | 161.490.139.665        | 119.769.766.226        |
| 7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi               | 137        |             | (41.925.426.617)       | (41.989.426.617)       |
| 8. Tài sản thiếu chờ xử lý                          | 139        | D4          | -                      | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                             | <b>140</b> |             | <b>19.146.476.503</b>  | <b>13.466.177.022</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                     | 141        | D5          | 19.146.476.503         | 13.466.177.022         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho                   | 149        |             | -                      | -                      |
| <b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>                     | <b>150</b> |             | <b>281.781.589</b>     | <b>288.970.667</b>     |
| 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                       | 151        | D6          | -                      | -                      |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                          | 152        | D7          | 195.171.432            | 162.231.218            |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước         | 153        | D7          | 86.610.157             | 126.739.449            |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính Phủ       | 154        |             | -                      | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                            | 155        |             | -                      | -                      |
| <b>B - TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                          | <b>200</b> |             | <b>54.754.158.329</b>  | <b>55.995.354.328</b>  |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                | <b>210</b> |             | <b>894.552.634</b>     | <b>853.430.111</b>     |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                  | 211        |             | -                      | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                  | 212        |             | -                      | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc               | 213        |             | -                      | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                          | 214        |             | -                      | -                      |
| 5. Phải thu về cho vay dài hạn                      | 215        |             | -                      | -                      |
| 6. Phải thu dài hạn khác                            | 216        | D3          | 894.552.634            | 853.430.111            |
| 7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                | 219        |             | -                      | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                          | <b>220</b> |             | <b>12.494.226.788</b>  | <b>13.276.901.545</b>  |
| 1. Tài sản cố định hữu hình                         | 221        | D8          | 7.017.104.220          | 7.690.236.526          |
| - Nguyên giá  | 222        |             | 58.183.503.864         | 61.027.112.998         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 223        |             | (51.166.399.644)       | (53.336.876.472)       |
| 2. Tài sản cố định thuê tài chính                   | 224        | D9          | -                      | -                      |
| - Nguyên giá  | 225        |             | -                      | -                      |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 226        |             | -                      | -                      |
| 3. Tài sản cố định vô hình                          | 227        | D10         | 5.477.122.568          | 5.586.665.019          |
| - Nguyên giá  | 228        |             | 6.718.603.684          | 6.718.603.684          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 229        |             | (1.241.481.116)        | (1.131.938.665)        |
| <b>III. Bất động sản đầu tư</b>                     | <b>230</b> | <b>D11</b>  | <b>13.950.505.492</b>  | <b>14.435.633.824</b>  |
| - Nguyên giá  | 231        |             | 19.203.636.607         | 19.203.636.607         |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                            | 232        |             | (5.253.131.115)        | (4.768.002.783)        |
| <b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>                  | <b>240</b> |             | <b>-</b>               | <b>-</b>               |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài         | 241        |             | -                      | -                      |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                  | 242        |             | -                      | -                      |

|  |            |           |                        |                        |
|--|------------|-----------|------------------------|------------------------|
| <b>V. Các khoản đầu tư tài chính dài hạn</b>   | <b>250</b> | <b>D2</b> | <b>23.225.500.000</b>  | <b>23.225.500.000</b>  |
| 1. Đầu tư vào công ty con                      | 251        |           | -                      | -                      |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh     | 252        |           | 23.225.500.000         | 23.225.500.000         |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác              | 253        |           | -                      | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn           | 254        |           | -                      | -                      |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn             | 255        |           | -                      | -                      |
| <b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>                | <b>260</b> |           | <b>4.189.373.415</b>   | <b>4.203.888.848</b>   |
| 1. Chi phí trả trước dài hạn                   | 261        | <b>D6</b> | 4.189.373.415          | 4.203.888.848          |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại              | 262        |           | -                      | -                      |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn | 263        |           | -                      | -                      |
| 4. Tài sản dài hạn khác                        | 268        |           | -                      | -                      |
| 5. Lợi thế thương mại                          | 269        |           | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                       | <b>270</b> |           | <b>484.639.233.574</b> | <b>433.764.811.567</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <b>NGUỒN VỐN</b>                                    | <b>Mã số</b> |            | <b>Cuối quý</b>        | <b>Đầu năm</b>         |
|---|--------------|------------|------------------------|------------------------|
| <b>A - NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b>   |            | <b>330.546.207.752</b> | <b>345.007.739.621</b> |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                               | <b>310</b>   |            | <b>305.283.901.359</b> | <b>319.045.297.749</b> |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                      | 311          |            | 85.709.580.227         | 121.934.422.454        |
| 2. Người mua trả tiền trước                         | 312          |            | 133.073.129.608        | 89.133.019.944         |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước              | 313          | <b>D7</b>  | 1.608.877.598          | 4.709.989.234          |
| 4. Phải trả người lao động                          | 314          |            | -                      | -                      |
| 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                        | 315          | <b>D12</b> | 31.281.388.503         | 25.531.194.812         |
| 6. Phải trả nội bộ ngắn hạn                         | 316          | <b>D13</b> | -                      | -                      |
| 7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng | 317          |            | -                      | -                      |
| 8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn                | 318          | <b>D14</b> | 933.513.972            | 933.513.972            |
| 9. Phải trả ngắn hạn khác                           | 319          | <b>D15</b> | 46.485.698.267         | 59.001.540.441         |
| 10. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320          | <b>D16</b> | 6.155.835.332          | 15.769.175.403         |
| 11. Dự phòng phải trả ngắn hạn                      | 321          | <b>D17</b> | -                      | -                      |
| 12. Quỹ khen thưởng phúc lợi                        | 322          | <b>D18</b> | 35.877.852             | 2.032.441.489          |
| 13. Quỹ bình ổn giá                                 | 323          |            | -                      | -                      |
| 14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu chính phủ      | 324          |            | -                      | -                      |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b>   |            | <b>25.262.306.393</b>  | <b>25.962.441.872</b>  |
| 1. Phải trả dài hạn người bán                       | 331          |            | -                      | -                      |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn                 | 332          |            | -                      | -                      |
| 3. Chi phí phải trả dài hạn                         | 333          | <b>D12</b> | -                      | -                      |
| 4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh                | 334          |            | -                      | -                      |
| 5. Phải trả nội bộ dài hạn                          | 335          | <b>D13</b> | -                      | -                      |
| 6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                 | 336          | <b>D14</b> | 25.262.306.393         | 25.962.441.872         |
| 7. Phải trả dài hạn khác                            | 337          | <b>D15</b> | -                      | -                      |
| 8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn                 | 338          | <b>D16</b> | -                      | -                      |
| 9. Trái phiếu chuyển đổi                            | 339          |            | -                      | -                      |
| 10. Cổ phiếu ưu đãi                                 | 340          |            | -                      | -                      |
| 11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả                 | 341          |            | -                      | -                      |
| 12. Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342          | <b>D17</b> | -                      | -                      |
| 13. Quỹ phát triển khoa học công nghệ               | 343          |            | -                      | -                      |
| <b>B - VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b>   |            | <b>154.093.025.822</b> | <b>88.757.071.946</b>  |
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                            | <b>410</b>   | <b>D19</b> | <b>154.093.025.822</b> | <b>88.757.071.946</b>  |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                           | 411          |            | 116.360.000.000        | 58.180.000.000         |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết            | 411a         |            | 116.360.000.000        | 58.180.000.000         |
| - Cổ phiếu ưu đãi                                   | 411b         |            | -                      | -                      |
| 2. Thặng dư vốn cổ phần                             | 412          |            | 16.773.420.523         | 5.450.293.250          |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu                 | 413          |            | -                      | -                      |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                          | 414          |            | -                      | -                      |
| 5. Cổ phiếu quỹ                                     | 415          |            | -                      | -                      |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản                  | 416          |            | -                      | -                      |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                       | 417          |            | -                      | -                      |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                            | 418          |            | 17.972.667.153         | 17.972.667.153         |
| 9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp                  | 419          |            | -                      | -                      |
| 10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu                   | 420          |            | -                      | -                      |



|                                       |            |  |                        |                        |
|---------------------------------------|------------|--|------------------------|------------------------|
| 11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | 421        |  | 2.986.938.146          | 7.154.111.543          |
| - Lũy kế đến cuối kỳ trước            | 421a       |  | 172.511.543            | 971.064.424            |
| - Kỳ này                              | 421b       |  | 2.814.426.603          | 6.183.047.119          |
| 12. Nguồn vốn đầu tư XDCB             | 422        |  | -                      | -                      |
| 13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát   | 429        |  | -                      | -                      |
| II. Nguồn kinh phí và quỹ khác        | 430        |  | -                      | -                      |
| 1. Nguồn kinh phí                     | 431        |  | -                      | -                      |
| 2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ  | 432        |  | -                      | -                      |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>            | <b>440</b> |  | <b>484.639.233.574</b> | <b>433.764.911.567</b> |

Ngày 19 tháng 10 năm 2023



Người lập bảng  
Vũ Nam Hà



Kế toán trưởng  
Lê Ngọc Anh



Tổng giám đốc  
Lê Phùng Hòa

# BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Quý III năm 2023

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Quý III năm 2023 |                | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý III |                 |
|--|-------|-------------|------------------|----------------|---------------------------------------|-----------------|
|  |       |             | Năm 2023         | Năm 2022       | Năm 2023                              | Năm 2022        |
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ            | 01    | D20         | 84.471.254.592   | 73.986.696.008 | 140.623.480.447                       | 192.593.720.915 |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                      | 02    | D21         | -                | -              | -                                     | -               |
| 3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ      | 10    |             | 84.471.254.592   | 73.986.696.008 | 140.623.480.447                       | 192.593.720.915 |
| 4. Giá vốn hàng bán                                  | 11    | D22         | 80.067.157.588   | 69.124.389.596 | 132.453.369.991                       | 182.233.302.683 |
| 5. Lợi nhuận gộp bán hàng và cung cấp dịch vụ        | 20    |             | 4.404.097.004    | 4.862.306.412  | 8.170.110.456                         | 10.360.418.232  |
| 6. Doanh thu hoạt động tài chính                     | 21    | D23         | 46.593.754       | 1.244.905      | 1.285.987.879                         | 1.096.086.342   |
| 7. Chi phí hoạt động tài chính                       | 22    | D24         | 52.135.333       | 239.714.431    | 378.989.522                           | 557.289.699     |
| - Trong đó: Chi phí lãi vay                          | 23    |             | 52.135.333       | 239.714.431    | 378.989.522                           | 541.708.935     |
| 8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết     | 24    |             | -                | -              | -                                     | -               |
| 9. Chi phí bán hàng                                  | 25    | D25         | -                | -              | -                                     | -               |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                     | 26    | D26         | 2.845.905.435    | 2.378.955.359  | 6.480.537.446                         | 7.290.896.893   |
| 11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh          | 30    |             | 1.552.649.990    | 2.244.881.527  | 2.596.551.367                         | 3.608.317.982   |
| 12. Thu nhập khác                                    | 31    | D27         | 750.000.000      | -              | 839.228.000                           | 2.634.011.142   |
| 13. Chi phí khác                                     | 32    | D28         | -                | 124.330.899    | 41.296.891                            | 304.297.477     |
| 14. Lợi nhuận khác                                   | 40    |             | 750.000.000      | (124.330.899)  | 797.931.109                           | 2.329.713.665   |
| 15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế                | 50    |             | 2.302.649.990    | 2.120.550.628  | 3.394.482.476                         | 5.938.031.647   |
| 16. Chi phí thuế TNDN hiện hành                      | 51    | D7          | 460.529.998      | 448.976.306    | 580.055.873                           | 1.092.765.825   |
| 17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                       | 52    |             | -                | -              | -                                     | -               |
| 18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp         | 60    |             | 1.842.119.992    | 1.671.574.322  | 2.814.426.603                         | 4.845.265.822   |
| 18.1. Lợi nhuận sau thuế của Công ty Mẹ              | 61    |             | -                | -              | -                                     | -               |
| 18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát | 62    |             | -                | -              | -                                     | -               |
| 19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                         | 70    |             | 189              | 287            | 324                                   | 833             |
| 20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu                       | 71    |             | -                | -              | -                                     | -               |

Người lập bảng

Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng

Lê Ngọc Anh

Ngày 19 tháng 10 năm 2023



Lê Phùng Hòa



**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

Phương pháp gián tiếp

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| CHỈ TIÊU  | Mã số | Thuyết minh | Lũy kế quý III-2023 | Lũy kế quý III-2022 |
|---|-------|-------------|---------------------|---------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>   |       |             |                     |                     |
| 1. Lợi nhuận trước thuế   | 01    |             | 3.394.482.476       | 5.938.031.647       |
| 2. Điều chỉnh cho các khoản   |       |             |                     |                     |
| - Khấu hao TSCĐ   | 02    | D8          | 1.352.803.089       | 2.238.368.348       |
| - Các khoản dự phòng  | 03    |             | (64.000.000)        | -                   |
| - Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ        | 04    |             | -                   | -                   |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư   | 05    |             | (2.125.215.879)     | (3.730.097.484)     |
| - Chi phí lãi vay   | 06    | D24         | 378.989.522         | 541.708.935         |
| - Các khoản điều chỉnh khác   | 7     |             | -                   | -                   |
| 3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động                                  | 08    |             | 2.937.059.208       | 4.988.011.446       |
| - (Tăng)/giảm các khoản phải thu  | 09    |             | (46.263.105.427)    | 107.781.050.780     |
| - (Tăng)/giảm hàng tồn kho  | 10    |             | (5.680.299.481)     | (5.971.108.884)     |
| - Tăng/(giảm) các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp) | 11    |             | 1.886.850.513       | (132.363.746.467)   |
| - (Tăng)/giảm chi phí trả trước   | 12    |             | 14.515.433          | 248.473.878         |
| - (Tăng)/giảm chứng khoán kinh doanh  | 13    |             | -                   | -                   |
| - Tiền lãi vay đã trả   | 14    |             | (598.822.770)       | (536.126.371)       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp   | 15    | D7          | (451.964.681)       | (320.766.947)       |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh   | 16    |             | 129.500.000         | -                   |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh  | 17    |             | (2.126.063.637)     | (1.800.684.495)     |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh   | 20    |             | (50.152.330.842)    | (27.974.897.060)    |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>  |       |             |                     |                     |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                                 | 21    | D8          | (85.000.000)        | (161.000.000)       |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                              | 22    | D27         | 750.000.000         | 2.947.037.037       |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác   | 23    |             | (5.000.000.000)     | (8.432.000.000)     |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                   | 24    |             | 18.000.000.000      | 1.215.000.000       |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25    |             | -                   | -                   |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 26    |             | -                   | -                   |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia  | 27    | D23         | 750.487.879         | 1.096.086.342       |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư   | 30    |             | 14.415.487.879      | (3.334.876.621)     |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>  |       |             |                     |                     |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                                    | 31    |             | 58.180.000.000      | -                   |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành        | 32    |             | 11.323.127.273      | -                   |
| 3. Tiền thu từ di vay   | 33    | D16         | 20.283.127.590      | 27.059.210.814      |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay  | 34    | D16         | (29.896.467.661)    | (27.989.795.175)    |
| 5. Tiền chi trả nợ gốc thuê tài chính   | 35    |             | -                   | -                   |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu  | 36    |             | (10.666.095.400)    | -                   |
| Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính  | 40    |             | 49.223.691.802      | (930.584.361)       |
| Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ  | 50    |             | 13.486.848.839      | (32.240.358.042)    |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ   | 60    |             | 37.825.032.624      | 52.508.565.336      |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ   | 61    |             | -                   | -                   |
| Tiền và tương đương tiền cuối kỳ  | 70    |             | 51.311.881.463      | 20.268.207.294      |

Ngày 19 tháng 10 năm 2023

Người lập bảng  
Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng  
Lê Ngọc Anh

Tổng giám đốc  
Lê Phùng Hòa





**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D1- Tiền                     | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Tiền mặt                   | 699.016.678           | 494.137.997           |
| - Tiền gửi ngân hàng         | 26.612.864.785        | 22.330.894.627        |
| - Tiền đang chuyển           |                       |                       |
| - Các khoản tương đương tiền | 24.000.000.000        | 15.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                  | <b>51.311.881.463</b> | <b>37.825.032.624</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D3- Các khoản phải thu ngắn hạn khác | Cuối kỳ                | Đầu năm                |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Phải thu các tổ đội thi công       | 149.427.740.970        | 113.967.137.257        |
| - Phải thu về lãi cho vay            | -                      | -                      |
| - Phải thu cổ tức                    | 535.500.000            |                        |
| - Tạm ứng cho người lao động         | 4.432.225.388          | 1.293.252.504          |
| - Ký cược, ký quỹ                    | 3.022.605.566          | 500.000.000            |
| - Phải thu khác                      | 4.072.067.741          | 4.009.376.465          |
| <b>Cộng</b>                          | <b>161.490.139.665</b> | <b>119.769.766.226</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D3- Phải thu dài hạn khác     | Cuối kỳ            | Đầu năm            |
|-------------------------------|--------------------|--------------------|
| - Ký quỹ, ký cược dài hạn     | 894.552.634        | 853.430.111        |
| - Các khoản tiền nhận uỷ thác | -                  | -                  |
| - Phải thu dài hạn khác       | -                  | -                  |
| <b>Cộng</b>                   | <b>894.552.634</b> | <b>853.430.111</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D5 - Hàng tồn kho            | Cuối kỳ               | Đầu năm               |
|------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| - Hàng mua đang đi đường     |                       |                       |
| - Nguyên liệu, vật liệu      | -                     | -                     |
| - Công cụ, dụng cụ           |                       |                       |
| - Chi phí SX, KD dở dang (*) | 17.430.776.653        | 11.750.477.172        |
| - Thành phẩm                 | 1.715.699.850         | 1.715.699.850         |
| - Hàng hóa                   |                       |                       |
| - Hàng gửi đi bán            |                       |                       |
| - Hàng hoá kho bảo thuế      |                       |                       |
| <b>Cộng</b>                  | <b>19.146.476.503</b> | <b>13.466.177.022</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <i>D12- Chi phí phải trả</i>              | <i>Cuối kỳ</i>        | <i>Đầu năm</i>        |
|---|-----------------------|-----------------------|
| a) Ngắn hạn                               | 31.281.388.503        | 25.531.194.812        |
| - Trích trước hoạt động kinh doanh        | 31.261.364.522        | 25.380.031.076        |
| - Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu | -                     | -                     |
| - Trích trước lãi sử dụng vốn             | -                     | -                     |
| - Chi phí lãi vay phải trả                | -                     | -                     |
| - Trích trước khác                        | 20.023.981            | 151.163.736           |
| b) Dài hạn                                | -                     | -                     |
| - Trích trước hoạt động kinh doanh        | -                     | -                     |
| - Trích trước các khoản lãi repo cổ phiếu | -                     | -                     |
| - Trích trước lãi sử dụng vốn             | -                     | -                     |
| - Chi phí lãi vay phải trả                | -                     | -                     |
| - Trích trước khác                        | -                     | -                     |
| <b>Cộng</b>                               | <b>31.281.388.503</b> | <b>25.531.194.812</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <i>D13- Phải trả ngắn hạn nội bộ</i> | <i>Cuối kỳ</i> | <i>Đầu năm</i> |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| - Vay ngắn hạn nội bộ                | -              | -              |
| - Phải trả ngắn hạn nội bộ khác      | -              | -              |
| <b>Cộng</b>                          | -              | -              |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <i>D13- Phải trả dài hạn nội bộ</i> | <i>Cuối kỳ</i> | <i>Đầu năm</i> |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| - Vay dài hạn nội bộ                | -              | -              |
| - Phải trả dài hạn nội bộ khác      | -              | -              |
| <b>Cộng</b>                         | -              | -              |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <i>D14 - Doanh thu chưa thực hiện</i>     | <i>Cuối kỳ</i> | <i>Đầu năm</i> |
|---|----------------|----------------|
| a) Ngắn hạn                               | 933.513.972    | 933.513.972    |
| - Cho thuê dài hạn tầng 1-tầng 5 VP 57VTP | 588.186.528    | 588.186.528    |
| - Cho thuê dài hạn tầng 16 chung cư 57VTP | 345.327.444    | 345.327.444    |
| b) Dài hạn                                | 25.262.306.393 | 25.962.441.872 |
| - Cho thuê dài hạn tầng 1-tầng 5 VP 57VTP | 22.596.165.808 | 23.037.305.704 |
| - Cho thuê dài hạn tầng 16 chung cư 57VTP | 2.666.140.585  | 2.925.136.168  |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <i>D15- Phải trả khác</i>                                | <i>Cuối kỳ</i>        | <i>Đầu năm</i>        |
|--|-----------------------|-----------------------|
| a) Ngắn hạn  |                       |                       |
| - Cổ tức phải trả  | 2.322.581.475         | 6.070.031.565         |
| - Lãi vay phải trả                                       | 20.023.981            | 151.163.736           |
| - Phải trả ngân sách nhà nước                            | -                     | -                     |
| - Tài sản thừa chờ giải quyết                            | -                     | -                     |
| - Kinh phí công đoàn, bảo hiểm xã hội, y tế, thất nghiệp | 856.440               | 223.733.172           |
| - Kinh phí bảo trì các tòa nhà chung cư                  | -                     | -                     |
| - Phải trả các đội xây dựng                              | 18.319.101.303        | 18.073.890.586        |
| - Phải trả về cổ phần hoá                                | 37.310.000            | -                     |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                          | -                     | -                     |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                      | 25.785.825.068        | 34.482.721.382        |
| <b>Cộng</b>  | <b>46.485.698.267</b> | <b>59.001.540.441</b> |



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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <b>D17 - Dự phòng phải trả</b>          | <b>Cuối kỳ</b> | <b>Đầu năm</b> |
|---|----------------|----------------|
| a) Ngắn hạn                             | -              | -              |
| - Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa   | -              | -              |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | -              | -              |
| - Dự phòng tái cơ cấu                   | -              | -              |
| - Dự phòng phải trả khác                | -              | -              |
| b) Dài hạn                              | -              | -              |
| - Dự phòng bảo hành sản phẩm hàng hóa   | -              | -              |
| - Dự phòng bảo hành công trình xây dựng | -              | -              |
| - Dự phòng tái cơ cấu                   | -              | -              |
| - Dự phòng phải trả khác                | -              | -              |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <b>D18 - Quỹ khen thưởng phúc lợi</b> | <b>Cuối kỳ</b>    | <b>Đầu năm</b>       |
|---------------------------------------|-------------------|----------------------|
| Số dư đầu kỳ                          | 2.032.441.489     | 3.840.610.984        |
| Trích lập trong kỳ                    | -                 | -                    |
| Sử dụng trong kỳ                      | (1.996.563.637)   | (1.808.169.495)      |
| Số dư cuối kỳ                         | <b>35.877.852</b> | <b>2.032.441.489</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <b>D20- Doanh thu</b>                | <b>Lũy kế quý III-2023</b> | <b>Năm trước</b>       |
|--------------------------------------|----------------------------|------------------------|
| - Xây lắp                            | 133.254.547.620            | 320.445.733.861        |
| - Bất động sản                       | 3.988.023.735              | 5.533.870.135          |
| - Sản xuất công nghiệp               | 3.380.909.092              | 11.375.865.456         |
| - Tư vấn                             | -                          | -                      |
| - Xuất nhập khẩu máy móc             | -                          | -                      |
| - Xuất khẩu lao động                 | -                          | -                      |
| - Cho thuê, cung cấp dịch vụ và khác | -                          | -                      |
| <b>Cộng</b>                          | <b>140.623.480.447</b>     | <b>337.355.469.452</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <b>D21- Các khoản giảm trừ doanh thu</b>     | <b>Lũy kế quý III-2023</b> | <b>Năm trước</b> |
|--|----------------------------|------------------|
| - Chiết khấu thương mại                      | -                          | -                |
| - Giảm giá hàng bán                          | -                          | -                |
| - Hàng bán bị trả lại                        | -                          | -                |
| - Thuế GTGT phải nộp (phương pháp trực tiếp) | -                          | -                |
| - Thuế tiêu thụ đặc biệt                     | -                          | -                |
| - Thuế xuất khẩu                             | -                          | -                |
| <b>Cộng</b>                                  | -                          | -                |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D22- Giá vốn hàng bán                | Lũy kế quý III-2023    | Năm trước              |
|--------------------------------------|------------------------|------------------------|
| - Xây lắp                            | 125.847.079.386        | 305.174.888.580        |
| - Bất động sản                       | 3.057.323.980          | 3.989.343.901          |
| - Sản xuất công nghiệp               | 3.548.966.625          | 11.241.571.534         |
| - Tư vấn                             | -                      | -                      |
| - Xuất nhập khẩu máy móc             | -                      | -                      |
| - Xuất khẩu lao động                 | -                      | -                      |
| - Cho thuê, cung cấp dịch vụ và khác | -                      | -                      |
| <b>Cộng</b>                          | <b>132.453.369.991</b> | <b>320.405.804.015</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D23- Doanh thu hoạt động tài chính           | Lũy kế quý III-2023  | Năm trước            |
|--|----------------------|----------------------|
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay                 | 750.487.879          | 517.566.190          |
| - Lãi thanh lý các khoản đầu tư tài chính    | -                    | -                    |
| - Lãi do thoái vốn tại công ty con           | -                    | -                    |
| - Lãi đầu tư trái phiếu, kỳ phiếu, tín phiếu | -                    | -                    |
| - Cổ tức, lợi nhuận được chia                | 535.500.000          | 803.250.000          |
| - Lãi bán chứng khoán                        | -                    | -                    |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá đã thực hiện         | -                    | -                    |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện       | -                    | -                    |
| - Lãi bán hàng trả chậm                      | -                    | -                    |
| - Doanh thu hoạt động tài chính khác         | -                    | -                    |
| <b>Cộng</b>                                  | <b>1.285.987.879</b> | <b>1.320.816.190</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D24- Chi phí hoạt động tài chính                       | Lũy kế quý III-2023 | Năm trước          |
|--|---------------------|--------------------|
| - Lãi tiền vay   | 378.989.522         | 868.700.275        |
| - Chi phí mua bán chứng khoán                          | -                   | -                  |
| - Lỗ do thanh lý các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn    | -                   | -                  |
| - Lỗ do thoái vốn tại công ty con                      | -                   | -                  |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá đã thực hiện                    | -                   | 15.580.764         |
| - Lỗ chênh lệch tỷ giá chưa thực hiện                  | -                   | -                  |
| - Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn | -                   | -                  |
| - Chi phí tài chính khác                               | -                   | -                  |
| <b>Cộng</b>  | <b>378.989.522</b>  | <b>884.281.039</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D25- Chi phí bán hàng              | Lũy kế quý III-2023 | Năm trước |
|------------------------------------|---------------------|-----------|
| - Chi phí nhân viên                | -                   | -         |
| - Chi phí nguyên vật liệu          | -                   | -         |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định | -                   | -         |
| - Chi phí bảo hành nhà chung cư    | -                   | -         |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài        | -                   | -         |
| - Chi phí bằng tiền khác           | -                   | -         |
| <b>Cộng</b>                        | <b>-</b>            | <b>-</b>  |



Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <i>D26- Chi phí quản lý</i>                         | <i>Lũy kế quý III-2023</i> | <i>Năm trước</i>      |
|---|----------------------------|-----------------------|
| - Chi phí nhân viên                                 | 4.047.422.750              | 8.322.017.950         |
| - Chi phí nguyên vật liệu                           | 366.977.156                | 719.098.290           |
| - Chi phí đồ dùng văn phòng                         | 109.724.858                | 156.594.054           |
| - Chi phí khấu hao tài sản cố định                  | 502.002.374                | 732.460.679           |
| - Thuế, phí và lệ phí                               | 240.256.944                | 225.632.913           |
| - Phân bổ lợi thế kinh doanh và giá trị thương hiệu | -                          | -                     |
| - Chi phí dự phòng phải thu khó đòi                 | (64.000.000)               | -                     |
| - Chi phí dịch vụ mua ngoài                         | 1.265.673.364              | 1.676.376.430         |
| - Chi phí bằng tiền khác                            | 12.500.000                 | 207.624.649           |
| <b>Cộng</b>   | <b>6.480.557.446</b>       | <b>12.039.804.965</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <i>D27- Thu nhập khác</i>  | <i>Lũy kế quý III-2023</i> | <i>Năm trước</i>     |
|--|----------------------------|----------------------|
| - Thu tiền nhượng bán, thanh lý tài sản cố định                          | 750.000.000                | 2.634.011.142        |
| - Giá trị công trình được cắt giảm theo quyết toán do TCT làm chủ đầu tư | -                          | -                    |
| - Tiền phạt thu được   | 89.228.000                 | -                    |
| - Thu nhập khác  | -                          | -                    |
| <b>Cộng</b>  | <b>839.228.000</b>         | <b>2.634.011.142</b> |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| <i>D28- Chi phí khác</i>                        | <i>Lũy kế quý III-2023</i> | <i>Năm trước</i>   |
|---|----------------------------|--------------------|
| - Giá trị còn lại của TSCĐ nhượng bán, thanh lý | -                          | -                  |
| - Xử lý hàng tồn kho                            | -                          | -                  |
| - Chi phí khác                                  | 41.296.891                 | 346.864.267        |
| <b>Cộng</b>                                     | <b>41.296.891</b>          | <b>346.864.267</b> |

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D7 - Thuế và các khoản phải nộp nhà nước | Đầu năm       | Số phải nộp trong kỳ | Số đã thực nộp/khấu trừ trong kỳ | Cuối kỳ       |
|--|---------------|----------------------|----------------------------------|---------------|
| a) Phải nộp                              | 3.011.347.470 | 1.724.627.468        | 4.617.622.565                    | 118.352.373   |
| - Thuế GTGT hàng bán nội địa             | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế GTGT hàng nhập khẩu               | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế tiêu thụ đặc biệt                 | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế xuất, nhập khẩu                   | 331.592.534   | 580.055.873          | 451.964.681                      | 459.683.726   |
| - Thuế TNDN                              | 13.581.345    | 584.744.504          | 402.960.569                      | 195.365.280   |
| - Thuế thu nhập cá nhân                  | 690.717.885   | 760.000.000          | 1.040.717.885                    | 410.000.000   |
| - Thuế tài nguyên                        | -             | 229.697.819          | 32.863.200                       | 196.834.619   |
| - Thuế nhà đất và tiền thuê đất          | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế thu trên vốn                      | 662.750.000   | 423.141.600          | 857.250.000                      | 228.641.600   |
| - Các loại thuế khác                     | 4.709.989.234 | 4.302.267.264        | 7.403.378.900                    | 1.608.877.598 |
| <b>Cộng</b>                              |               |                      |                                  |               |
| b) Thuế GTGT được khấu trừ               | 162.231.218   | 32.940.214           | -                                | 195.171.432   |
| - Thuế GTGT hàng bán nội địa             | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế GTGT hàng nhập khẩu               | 162.231.218   | 32.940.214           | -                                | 195.171.432   |
| <b>Cộng</b>                              |               |                      |                                  |               |
| c) Phải thu                              | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế GTGT hàng bán nội địa             | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế GTGT hàng nhập khẩu               | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế tiêu thụ đặc biệt                 | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế xuất, nhập khẩu                   | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế TNDN                              | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế thu nhập cá nhân                  | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế tài nguyên                        | 32.863.200    | -                    | 32.863.200                       | -             |
| - Thuế nhà đất và tiền thuê đất          | -             | -                    | -                                | -             |
| - Thuế thu trên vốn                      | 93.876.249    | -                    | 7.266.092                        | 86.610.157    |
| - Các loại thuế khác                     | 126.739.449   | -                    | 40.129.292                       | 86.610.157    |
| <b>Cộng</b>                              |               |                      |                                  |               |



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

## D8 - Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

| Khoản mục                         | Nhà cửa, vật kiến trúc | Dụng cụ văn phòng | Máy móc, thiết bị | Phương tiện vận tải, truyền dẫn | TSCĐ hữu hình khác | Tổng cộng       |
|-----------------------------------|------------------------|-------------------|-------------------|---------------------------------|--------------------|-----------------|
| Nguyên giá TSCĐ hữu hình          |                        |                   |                   |                                 |                    |                 |
| Số dư đầu năm                     | 9.777.859.235          | 88.000.000        | 41.430.666.377    | 8.840.892.371                   | 889.695.015        | 61.027.112.998  |
| Mua trong kỳ                      |                        |                   | 85.000.000        |                                 |                    | 85.000.000      |
| Đầu tư XDCB hoàn thành            |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Tăng khác                         |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư   |                        |                   |                   | (2.928.609.134)                 |                    | (2.928.609.134) |
| Thanh lý, nhượng bán              |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Giảm do Công ty mẹ thoái vốn      |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Giảm khác                         |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Phân loại lại                     |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Số dư cuối kỳ                     | 9.777.859.235          | 88.000.000        | 41.515.666.377    | 5.912.283.237                   | 889.695.015        | 58.183.503.864  |
| Giá trị hao mòn lũy kế            |                        |                   |                   |                                 |                    |                 |
| Số dư đầu năm                     | 3.711.925.943          | 61.933.333        | 40.873.680.132    | 7.799.642.049                   | 889.695.015        | 53.336.876.472  |
| Khấu hao trong kỳ                 | 263.736.230            | 6.900.000         | 256.129.932       | 231.366.144                     |                    | 758.132.306     |
| Tăng khác                         |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Chuyển sang bất động sản đầu tư   |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Thanh lý, nhượng bán              |                        |                   |                   | (2.928.609.134)                 |                    | (2.928.609.134) |
| Giảm do Công ty mẹ thoái vốn      |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Giảm khác                         |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Phân loại lại                     |                        |                   |                   |                                 |                    | -               |
| Số dư cuối kỳ                     | 3.975.662.173          | 68.833.333        | 41.129.810.064    | 5.102.399.059                   | 889.695.015        | 51.166.399.644  |
| Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình |                        |                   |                   |                                 |                    |                 |
| Tại ngày đầu năm                  | 6.065.933.292          | 26.066.667        | 556.986.245       | 1.041.250.322                   | -                  | 7.690.236.526   |
| Tại ngày cuối kỳ                  | 5.802.197.062          | 19.166.667        | 385.856.313       | 809.884.178                     | -                  | 7.017.104.220   |

Cuối kỳ

Đầu năm

72.401.957

165.490.184

46.069.617.338

45.027.842.836

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

D10- Tăng, giảm tài sản cố định vô hình

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Khoản mục                        | Quyền sử dụng đất | Phần mềm máy vi tính | Quyền phát hành | Bản quyền, bằng sáng chế | TSCĐ vô hình khác | Tổng cộng     |
|----------------------------------|-------------------|----------------------|-----------------|--------------------------|-------------------|---------------|
| Nguyên giá TSCĐ vô hình          |                   |                      |                 |                          |                   |               |
| Số dư đầu năm                    | 6.718.603.684     |                      |                 |                          |                   | 6.718.603.684 |
| Mua trong kỳ                     | -                 | -                    | -               | -                        | -                 | -             |
| Đầu tư XDCB hoàn thành           | -                 | -                    | -               | -                        | -                 | -             |
| Tăng do hợp nhất kinh doanh      | -                 | -                    | -               | -                        | -                 | -             |
| Tăng khác                        | -                 | -                    | -               | -                        | -                 | -             |
| Thanh lý, nhượng bán             | -                 | -                    | -               | -                        | -                 | -             |
| Giảm khác                        | -                 | -                    | -               | -                        | -                 | -             |
| Số dư cuối kỳ                    | 6.718.603.684     | -                    | -               | -                        | -                 | 6.718.603.684 |
| Giá trị hao mòn lũy kế           |                   |                      |                 |                          |                   |               |
| Số dư đầu năm                    | 1.131.938.665     | -                    | -               | -                        | -                 | 1.131.938.665 |
| Khấu hao trong kỳ                | 109.542.451       |                      |                 |                          |                   | 109.542.451   |
| Tăng khác                        |                   |                      |                 |                          |                   | -             |
| Thanh lý, nhượng bán             |                   |                      |                 |                          |                   | -             |
| Giảm khác                        |                   |                      |                 |                          |                   | -             |
| Số dư cuối kỳ                    | 1.241.481.116     | -                    | -               | -                        | -                 | 1.241.481.116 |
| Giá trị còn lại của TSCĐ vô hình |                   |                      |                 |                          |                   |               |
| Tại ngày đầu năm                 | 5.586.665.019     | -                    | -               | -                        | -                 | 5.586.665.019 |
| Tại ngày cuối kỳ                 | 5.477.122.568     | -                    | -               | -                        | -                 | 5.477.122.568 |

Cuối kỳ Đầu năm

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



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

D11- Tăng, giảm bất động sản đầu tư

| Bất động sản đầu tư cho thuê            |                   | Đơn vị tính: đồng Việt Nam |                              |                |  |
|---|-------------------|----------------------------|------------------------------|----------------|--|
| Khoản mục                               | Quyền sử dụng đất | Nhà cửa và vật kiến trúc   | Nhà cửa và quyền sử dụng đất | Tổng cộng      |  |
| Nguyên giá BĐS đầu tư cho thuê          |                   |                            |                              |                |  |
| Số dư đầu năm                           | 6.643.040.051     | 12.560.596.556             |                              | 19.203.636.607 |  |
| Mua trong kỳ                            |                   |                            |                              |                |  |
| Chuyển từ XDCB Dỡ dưng                  |                   |                            |                              |                |  |
| Phân loại lại từ TSCĐ vô hình           |                   |                            |                              |                |  |
| Tăng khác                               |                   |                            |                              |                |  |
| Thanh lý, nhượng bán                    |                   |                            |                              |                |  |
| Giảm khác                               |                   |                            |                              |                |  |
| Số dư cuối kỳ                           | 6.643.040.051     | 12.560.596.556             | -                            | 19.203.636.607 |  |
| Giá trị hao mòn lũy kế                  |                   |                            |                              |                |  |
| Số dư đầu năm                           | 1.119.207.834     | 3.648.794.949              | -                            | 4.768.002.783  |  |
| Khấu hao trong kỳ                       | 108.310.436       | 376.817.896                |                              | 485.128.332    |  |
| Tăng khác                               |                   |                            |                              |                |  |
| Thanh lý, nhượng bán                    |                   |                            |                              |                |  |
| Giảm khác                               |                   |                            |                              |                |  |
| Số dư cuối kỳ                           | 1.227.518.270     | 4.025.612.845              | -                            | 5.253.131.115  |  |
| Giá trị còn lại của BĐS đầu tư cho thuê |                   |                            |                              |                |  |
| Tại ngày đầu năm                        | 5.523.832.217     | 8.911.801.607              | -                            | 14.435.633.824 |  |
| Tại ngày cuối kỳ                        | 5.415.521.781     | 8.534.983.711              | -                            | 13.950.505.492 |  |

Đầu năm

Cuối kỳ

- Giá trị còn lại cuối năm/kỳ của BĐS đầu tư cho thuê đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay:

- Nguyên giá BĐS đầu tư cho thuê cuối năm/kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:

# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D6- Chi phí trả trước ngắn hạn | Đầu năm | Tăng trong kỳ | Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ | Kết chuyển giảm khác | Cuối kỳ |
|--------------------------------|---------|---------------|--------------------------------|----------------------|---------|
| - Công cụ dụng cụ              | -       | -             | -                              | -                    | -       |
| - Chi phí bảo hiểm             | -       | -             | -                              | -                    | -       |
| - Chi phí khác                 | -       | -             | -                              | -                    | -       |
| <b>Cộng</b>                    | -       | -             | -                              | -                    | -       |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D6- Chi phí trả trước dài hạn   | Đầu năm              | Tăng trong kỳ        | Kết chuyển vào CPSXKD trong kỳ | Kết chuyển giảm khác | Cuối kỳ              |
|---|----------------------|----------------------|--------------------------------|----------------------|----------------------|
| - Chi phí trả trước về thuê hoạt động TSCĐ                                      |                      |                      |                                |                      | -                    |
| - Chi phí thành lập doanh nghiệp  |                      |                      |                                |                      | -                    |
| - Chi phí nghiên cứu có giá trị lớn   |                      |                      |                                |                      | -                    |
| - Chi phí cho giai đoạn triển khai không đủ tiêu chuẩn ghi nhận là TSCĐ vô hình |                      |                      |                                |                      | -                    |
| - Công cụ dụng cụ   |                      |                      |                                |                      | -                    |
| - Vật tư luân chuyển  | 286.320.835          | 645.379.066          | 752.749.379                    |                      | 178.950.522          |
| - Chi phí sửa chữa lớn  | -                    |                      |                                |                      | -                    |
| - Chi phí lãi vay   |                      |                      |                                |                      |                      |
| - Chi phí khác (Trả trước quyền mua khai thác mỏ đá vôi)                        | 3.917.568.013        | 480.526.517          | 387.671.637                    |                      | 4.010.422.893        |
| <b>Cộng</b>   | <b>4.203.888.848</b> | <b>1.125.905.583</b> | <b>1.140.421.016</b>           | -                    | <b>4.189.373.415</b> |



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH  
cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D2 - Các khoản đầu tư tài chính    | Cuối kỳ       |                |                | Đầu năm        |                |          |
|------------------------------------|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------|
|                                    | Giá gốc       | Giá trị hợp lý | Dự phòng       | Giá gốc        | Giá trị hợp lý | Dự phòng |
|                                    |               |                |                |                |                |          |
| a) Chứng khoán kinh doanh          | -             | -              | -              | -              | -              | -        |
| b) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn | Cuối kỳ       |                |                | Đầu năm        |                |          |
|                                    | Giá gốc       | Giá trị hợp lý | Giá gốc        | Giá trị hợp lý |                |          |
|                                    |               |                |                |                |                |          |
| b1) Ngắn hạn                       | 6.215.000.000 | 6.215.000.000  | 19.215.000.000 | 19.215.000.000 |                |          |
| - Tiền gửi có kỳ hạn               | 6.215.000.000 | 6.215.000.000  | 19.215.000.000 | 19.215.000.000 |                |          |
| - Trái phiếu                       | -             | -              | -              | -              |                |          |
| - Các khoản đầu tư khác            | -             | -              | -              | -              |                |          |
| b2) Dài hạn                        | -             | -              | -              | -              |                |          |
| - Tiền gửi có kỳ hạn               | -             | -              | -              | -              |                |          |
| - Trái phiếu                       | -             | -              | -              | -              |                |          |
| - Các khoản đầu tư khác            | -             | -              | -              | -              |                |          |

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| D16 - Vay và nợ thuê tài chính                          | Cuối kỳ       |                       | Tăng trong kỳ  |                | Đầu năm        |                       |
|---|---------------|-----------------------|----------------|----------------|----------------|-----------------------|
|   | Giá trị       | Số có khả năng trả nợ | Tăng           | Giảm           | Giá trị        | Số có khả năng trả nợ |
|   |               |                       |                |                |                |                       |
| a) Vay ngắn hạn   | 6.155.835.332 | 6.155.835.332         | 20.283.127.590 | 29.896.467.661 | 15.769.175.403 | 15.769.175.403        |
| + Vay ngắn hạn ngân hàng và các tổ chức tín dụng        | 2.828.835.332 | 2.828.835.332         | 6.956.127.590  | 17.654.467.661 | 13.527.175.403 | 13.527.175.403        |
| + Vay ngắn hạn tổ chức                                  | 3.000.000.000 | 3.000.000.000         | 3.000.000.000  | -              | -              | -                     |
| Cty CP 504  |               |                       | 1.000.000.000  | -              | -              | -                     |
| Cty CP Viwaco   |               |                       | 2.000.000.000  | -              | -              | -                     |
| + Vay ngắn hạn cá nhân                                  | 327.000.000   | 327.000.000           | 10.327.000.000 | 12.242.000.000 | 2.242.000.000  | 2.242.000.000         |
| - Nợ dài hạn đến hạn trả                                | -             | -                     | -              | -              | -              | -                     |
| + Ngân hàng và các tổ chức tín dụng                     | -             | -                     | -              | -              | -              | -                     |
| + Tổ chức   | -             | -                     | -              | -              | -              | -                     |
| + Cá nhân   | -             | -                     | -              | -              | -              | -                     |
| - Nợ gốc thuê tài chính đến hạn trả trong vòng 12 tháng | 6.155.835.332 | 6.155.835.332         | 20.283.127.590 | 29.896.467.661 | 15.769.175.403 | 15.769.175.403        |
| Cộng  |               |                       |                |                |                |                       |

|  |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|
| b) Vay dài hạn<br>+ Ngân hàng và các tổ chức tín dụng<br>+ Tổ chức<br>+ Cá nhân<br><br>- Nợ thuế tài chính dài hạn<br>Cộng |  |  |  |  |  |  |
|--|--|--|--|--|--|--|



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

D19- Vốn chủ sở hữu

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

| Diễn giải                                  | Vốn cổ phần     | Thặng dư vốn cổ phần | Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu | Vốn khác của chủ sở hữu | Cổ phiếu quỹ | Chênh lệch đánh giá lại tài sản | Chênh lệch tỷ giá hối đoái | Quỹ đầu tư phát triển | Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp | Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu | Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối | Nguồn vốn XDCB | Lợi ích cổ đông không kiểm soát | Nguồn kinh phí và khác | Cộng            |
|--|-----------------|----------------------|----------------------------------|-------------------------|--------------|---------------------------------|----------------------------|-----------------------|---------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------|---------------------------------|------------------------|-----------------|
| <b>Số dư đầu năm trước</b>                 | 58.180.000.000  | 5.450.293.250        | -                                | -                       | -            | -                               | -                          | 17.972.667.153        | -                               | -                             | 6.789.064.424                     | -              | -                               | -                      | 88.392.024.827  |
| - Tăng vốn trong năm trước                 |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Lãi/(lỗ) thuần trong năm trước           |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               | 6.183.047.119                     |                |                                 |                        | 6.183.047.119   |
| - Chi thủ lao HĐQT, BKS không chuyển trách |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Phân bổ vào các quỹ                      |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi    |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Cổ tức                                   |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Cổ tức chia từ lợi nhuận mang sang       |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Cổ tức chia từ lợi nhuận năm hiện hành   |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Giám vốn trong năm trước                 |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Giám do thoái vốn tại công ty con        |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Nguồn kinh phí được cấp trong năm        |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Chi sự nghiệp                            |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Tăng giảm khác                           |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| <b>Số dư đầu năm nay</b>                   | 58.180.000.000  | 5.450.293.250        | -                                | -                       | -            | -                               | -                          | 17.972.667.153        | -                               | -                             | 7.154.111.543                     | -              | -                               | -                      | 88.757.071.946  |
| - Tăng vốn trong kỳ này                    |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Lãi/(lỗ) thuần trong kỳ này              |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Chi thủ lao HĐQT, BKS không chuyển trách |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Phân bổ vào các quỹ                      |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Phân bổ vào quỹ khen thưởng, phúc lợi    |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Cổ tức                                   |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Cổ tức chia từ lợi nhuận mang sang       |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Cổ tức chia từ lợi nhuận năm hiện hành   |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Giám vốn trong năm trước                 |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Giám do thoái vốn tại công ty con        |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Nguồn kinh phí được cấp trong năm        |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Chi sự nghiệp                            |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| - Tăng/(giảm) khác                         |                 |                      |                                  |                         |              |                                 |                            |                       |                                 |                               |                                   |                |                                 |                        |                 |
| <b>Số dư cuối kỳ</b>                       | 116.360.000.000 | (312.872.727)        | -                                | -                       | -            | -                               | -                          | 17.972.667.153        | -                               | -                             | 2.986.938.146                     | -              | -                               | -                      | (312.872.727)   |
|  |                 | 16.773.420.523       | -                                | -                       | -            | -                               | -                          | -                     | -                               | -                             | -                                 | -              | -                               | -                      | 154.093.025.822 |

|                                       | Cuối quý               | Đầu năm               |
|---------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| b- Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu |                        |                       |
| - Vốn góp của Vinaconex               | 20.944.800.000         | 20.944.800.000        |
| - Vốn góp của các đối tượng khác      | 95.415.200.000         | 37.235.200.000        |
| - Số lượng cổ phiếu quỹ               | -                      | -                     |
| <b>Cộng</b>                           | <b>116.360.000.000</b> | <b>58.180.000.000</b> |

|                             |        |        |
|-----------------------------|--------|--------|
| Tỷ lệ vốn góp của Vinaconex | 18,00% | 36,00% |
| - Theo vốn thực góp         | 18,00% | 36,00% |
| - Theo giấy phép            |        |        |

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

|                             | Năm nay         | Năm trước      |
|-----------------------------|-----------------|----------------|
| - Vốn đầu tư của chủ sở hữu | 58.180.000.000  | 58.180.000.000 |
| + Vốn góp đầu năm           | 58.180.000.000  | -              |
| + Vốn góp tăng trong kỳ     | -               | -              |
| + Vốn góp giảm trong kỳ     | -               | -              |
| + Vốn góp cuối kỳ           | 116.360.000.000 | 58.180.000.000 |

- Cổ tức đã chia

|                            | Năm nay        | Năm trước     |
|----------------------------|----------------|---------------|
| + từ lợi nhuận kỳ kế toán  | 6.981.600.000  | 5.818.000.000 |
| + từ lợi nhuận kỳ trước    | 10.729.050.090 | -             |
| - Cổ tức đã chia bằng tiền | -              | -             |

d- Cổ tức

- Cổ tức đã công bố sau ngày kết thúc kỳ kế toán:

|   | Năm nay | Năm trước     |
|---|---------|---------------|
| + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu phổ thông:            | -       | 6.981.600.000 |
| + Cổ tức đã công bố trên cổ phiếu ưu đãi:               | -       | -             |
| - Cổ tức của cổ phiếu ưu đãi lấy kê chưa được ghi nhận: | -       | -             |

d- Cổ phiếu

|  | Năm nay    | Năm trước |
|--|------------|-----------|
| - Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành    | 11.636.000 | 5.818.000 |
| - Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng | 11.636.000 | 5.818.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 11.636.000 | 5.818.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi                        | -          | -         |
| - Số lượng cổ phiếu được mua lại         | -          | -         |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | -          | -         |
| + Cổ phiếu ưu đãi                        | -          | -         |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành        | 11.636.000 | 5.818.000 |
| + Cổ phiếu phổ thông                     | 11.636.000 | 5.818.000 |
| + Cổ phiếu ưu đãi                        | -          | -         |

\* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành :

|  | Năm nay | Năm trước |
|--|---------|-----------|
|  | 10.000  | 10.000    |

e- Các quỹ của doanh nghiệp:

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



# THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

D29- Doanh thu theo ngành

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|                                 | Lũy kế quý III/2023    | Tỷ trọng | Năm trước              | Tỷ trọng |
|---------------------------------|------------------------|----------|------------------------|----------|
| <b><u>Doanh thu thuần</u></b>   |                        |          |                        |          |
| - Xây lắp                       | 133.254.547.620        | 94,76%   | 320.445.733.861        | 94,99%   |
| - SXKD Bất động sản             | 3.988.023.735          | 2,84%    | 5.533.870.135          | 1,64%    |
| - Sản xuất công nghiệp          | 3.380.909.092          | 2,40%    | 11.375.865.456         | 3,37%    |
| - Tư vấn                        | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| - Xuất nhập khẩu máy móc        | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| - Xuất khẩu lao động            | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| - Doanh thu khác                | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| <b>Tổng doanh thu thuần</b>     | <b>140.623.480.447</b> |          | <b>337.355.469.452</b> |          |
| <b><u>Giá vốn hàng bán</u></b>  |                        |          |                        |          |
| - Xây lắp                       | 125.847.079.386        | 95,01%   | 305.174.888.580        | 95,25%   |
| - SXKD Bất động sản             | 3.057.323.980          | 2,31%    | 3.989.343.901          | 1,25%    |
| - Sản xuất công nghiệp          | 3.548.966.625          | 2,68%    | 11.241.571.534         | 3,51%    |
| - Tư vấn                        | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| - Xuất nhập khẩu máy móc        | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| - Xuất khẩu lao động            | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| - Doanh thu khác                | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| <b>Tổng giá vốn hàng bán</b>    | <b>132.453.369.991</b> |          | <b>320.405.804.015</b> |          |
| <b><u>Lãi gộp</u></b>           |                        |          |                        |          |
| - Xây lắp                       | 7.407.468.234          | 90,67%   | 15.270.845.281         | 90,10%   |
| - SXKD Bất động sản             | 930.699.755            | 11,39%   | 1.544.526.234          | 9,11%    |
| - Sản xuất công nghiệp          | (168.057.533)          | -2,06%   | 134.293.922            | 0,79%    |
| - Tư vấn                        | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| - Xuất nhập khẩu máy móc        | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| - Xuất khẩu lao động            | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| - Doanh thu khác                | -                      | 0,00%    | -                      | 0,00%    |
| <b>Tổng lãi gộp</b>             | <b>8.170.110.456</b>   |          | <b>16.949.665.437</b>  |          |
| <b><u>Tỷ suất lợi nhuận</u></b> |                        |          |                        |          |
| - Xây lắp                       | 5,56%                  |          | 4,77%                  |          |
| - Bất động sản                  | 23,34%                 |          | 27,91%                 |          |
| - Sản xuất công nghiệp          | -4,97%                 |          | 1,18%                  |          |
| - Tư vấn                        | 0,00%                  |          | 0,00%                  |          |
| - Xuất nhập khẩu máy móc        | 0,00%                  |          | 0,00%                  |          |
| - Xuất khẩu lao động            | 0,00%                  |          | 0,00%                  |          |
| - Doanh thu khác                | 0,00%                  |          | 0,00%                  |          |
| <b>Tổng tỷ suất lợi nhuận</b>   | <b>5,81%</b>           |          | <b>5,02%</b>           |          |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

### CÁC BÊN LIÊN QUAN:

Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam  
Công ty Cổ phần VIMECO  
Công ty Cổ phần VIMECO cơ khí và thương mại

Công ty CP VIWACO  
Công ty cổ phần bất động sản VINACONEX  
Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex  
Công ty Cổ phần đầu tư Vinaconex Quảng Ninh

Ông Nguyễn Tiên Quân  
Ông Vũ Chí Dũng

Cổ đông lớn nắm giữ 18%  
Cty con Tổng công ty  
Cty con của Cty Vimeco  
(đến ngày 23 tháng 5 năm 2023)  
Cty con Tổng công ty  
Cty con Tổng công ty  
Cty liên kết với Cty CPXD số 12  
Cty liên kết với Cty CPXD số 12

UV HĐQT, P.TGD công ty  
P.TGD công ty

### SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

|  | 30/09/2023            | 1/1/2023              |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải thu khách hàng</b>                               | <b>61.123.903.121</b> | <b>70.966.379.743</b> |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 57.417.705.938        | 65.883.559.345        |
| Công ty Cổ phần VIMECO                                   | 1.473.874.837         | 1.473.874.837         |
| Công ty CP VIWACO  | 2.232.322.346         | 3.608.945.561         |
| <b>Ứng trước cho nhà cung cấp</b>                        | <b>-</b>              | <b>69.000.000</b>     |
| Công ty Cổ phần VIMECO cơ khí và thương mại              | -                     | 69.000.000            |
| <b>Phải thu khác</b>                                     | <b>3.370.704.850</b>  | <b>3.645.263.378</b>  |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 2.835.204.850         | 3.645.263.378         |
| Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex                 | 535.500.000           | -                     |
| <b>Phải trả người bán ngắn hạn</b>                       | <b>2.630.271.050</b>  | <b>2.672.679.525</b>  |
| Công ty Cổ phần VIMECO                                   | 2.630.271.050         | 2.630.271.050         |
| Công ty CP VIWACO  | -                     | 42.408.475            |
| <b>Phải trả ngắn hạn khác</b>                            | <b>16.202.939.920</b> | <b>22.841.670.472</b> |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam | 15.734.014.584        | 22.372.745.136        |
| Ông Vũ Chí Dũng  | 468.925.336           | 468.925.336           |



**GIAO DỊCH VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

|  | <b>Từ ngày<br/>01/01/2023 đến<br/>ngày 30/09/2023</b> | <b>Từ ngày<br/>01/01/2022 đến<br/>ngày 30/09/2022</b> |
|--|---|---|
| <b>Chi trả cổ tức</b>  | <b>3.259.368.000</b>                                  | <b>-</b>  |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam                           | 3.259.368.000   | -   |
| <b>Nhận cổ tức</b>   | <b>-</b>  | <b>803.250.000</b>                                    |
| Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex   | -   | 803.250.000   |
| <b>Doanh thu bán hàng</b>  | <b>1.911.717.381</b>                                  | <b>23.791.330.447</b>                                 |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam                           | 1.084.571.017   | 11.667.816.810  |
| Công ty CP VIWACO  | 827.146.364   | 12.123.513.637  |
| <b>Mua hàng hóa, dịch vụ</b>   | <b>489.870.100</b>                                    | <b>435.233.038</b>                                    |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam                           | 263.584.300   | 221.440.146   |
| Công ty CP VIWACO  | 226.285.800   | 213.792.892   |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>3.000.000.000</b>                                  | <b>-</b>  |
| Công ty Cổ phần Xây dựng 504 - Vinaconex   | 1.000.000.000   | -   |
| Công ty CP VIWACO  | 2.000.000.000   | -   |
| <b>Thu nhập khác</b>   | <b>750.000.000</b>                                    | <b>1.572.962.963</b>                                  |
| Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam                           | 750.000.000   | 1.572.962.963   |
| <b>Tiền lương, tiền thưởng, các khoản phúc lợi khác của HĐQT, Ban<br/>TGD, BKS</b> | <b>1.779.400.000</b>                                  | <b>1.762.100.000</b>                                  |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

cho kỳ kết thúc ngày 30/09/2023

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

### D30- Chỉ số tài chính và hoạt động

Đơn vị tính: đồng Việt Nam

|  | Đơn vị tính | Lý kế quý III-2023 | Năm trước |
|--|-------------|--------------------|-----------|
| <b>Cơ cấu tài sản</b>                            |             |                    |           |
| - Tài sản ngắn hạn/Tổng tài sản                  | %           | 88,70              | 87,09     |
| - Tài sản dài hạn/Tổng tài sản                   | %           | 11,30              | 12,91     |
| <b>Cơ cấu vốn</b>                                |             |                    |           |
| - Nợ phải trả/Tổng nguồn vốn                     | %           | 68,20              | 79,54     |
| - Vốn chủ sở hữu/Tổng nguồn vốn                  | %           | 31,80              | 20,46     |
| <b>Khả năng thanh toán</b>                       |             |                    |           |
| - Khả năng thanh toán hiện thời                  | Lần         | 1,41               | 1,18      |
| - Khả năng thanh toán nợ ngắn hạn                | Lần         | 1,41               | 1,18      |
| - Khả năng thanh toán nhanh                      | Lần         | 0,17               | 0,12      |
| <b>Tỷ suất sinh lời</b>                          |             |                    |           |
| - Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên doanh thu    | %           | 2,41               | 2,26      |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên doanh thu      | %           | 2,00               | 1,83      |
| - Tỷ suất lợi nhuận trước thuế trên tổng tài sản | %           | 0,70               | 1,76      |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên tổng tài sản   | %           | 0,58               | 1,43      |
| - Tỷ suất lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu | %           | 1,83               | 6,97      |

Ngày 19 tháng 10 năm 2023

Người lập bảng  
Vũ Nam Hà

Kế toán trưởng  
Lê Ngọc Anh



Tổng giám đốc  
Lê Phùng Hòa