

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2024



MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG	10 - 36

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính riêng của Công ty đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo bao gồm thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2024 và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đỗ Việt Thi	Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị
Ông Đoàn Văn Khang	Thành viên
Ông Nguyễn Văn Hiền	Thành viên
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Đỗ Việt Thi	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/02/2025
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm 20/02/2025
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	

Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên
Ông Nguyễn Thế Cảnh	Thành viên

Kế toán trưởng Công ty trong năm 2024 và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Thị Hoa.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định rằng: không có sự kiện quan trọng nào phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán, có ảnh hưởng trọng yếu, yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính kèm theo.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính riêng kèm theo được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

BÁO CÁO CỦA BAN LÃNH ĐẠO (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính riêng hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính riêng này, Ban Lãnh đạo được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu nhằm hạn chế rủi ro có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Lãnh đạo xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính riêng.

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp để phản ánh hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính. Ban Lãnh đạo cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Lãnh đạo cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Lãnh đạo,



Phạm Minh Đức
Chủ tịch Hội đồng quản trị
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Số: 472/2025/UHY - BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc (Ban lãnh đạo)
Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh

Chúng tôi đã kiểm toán báo cáo tài chính riêng của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “Công ty”) được lập ngày 31/3/2025, trình bày từ trang 06 đến trang 36 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Lãnh đạo

Ban Lãnh đạo Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý báo cáo tài chính riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban lãnh đạo xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Lãnh đạo cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể báo cáo tài chính riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

Chúng tôi thực hiện kiểm toán nhằm đưa ra ý kiến về tình hình tài chính, sự tuân thủ các quy chế về quản lý đầu tư xây dựng cơ bản theo các thủ tục kiểm toán thông thường, không nhằm đưa ra ý kiến về giá trị quyết toán vốn đầu tư công trình hoàn thành. Việc này chỉ thực hiện khi tiến hành các thủ tục kiểm toán đặc thù áp dụng riêng cho việc quyết toán vốn đầu tư các công trình xây dựng cơ bản hoàn thành.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính riêng.



Phạm Gia Đạt
Phó Tổng Giám đốc
Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:
0798-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho
CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY
Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Hoàng Thị Nga
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:
4079-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.344.454.978.528	1.098.861.653.321
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	193.884.980.440	68.136.972.196
Tiền	111		163.884.980.440	68.136.972.196
Các khoản tương đương tiền	112		30.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		443.454.734.092	439.537.292.044
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	225.451.418.050	262.070.255.469
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5	187.916.256.495	134.540.695.215
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	10.380.000.000	3.980.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	9	28.152.927.822	40.311.179.884
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	6,9	(8.445.868.275)	(1.364.838.524)
Hàng tồn kho	140	10	706.816.402.892	572.614.623.153
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	141		706.816.402.892	572.614.623.153
Tài sản ngắn hạn khác	150		298.861.104	18.572.765.928
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	13	298.861.104	35.159.093
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	18.537.606.835
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		188.050.501.513	186.464.449.108
Các khoản phải thu dài hạn	210		33.643.917.931	33.643.917.931
Phải thu dài hạn khác	216	9	33.643.917.931	33.643.917.931
Tài sản cố định	220	11	59.508.207.347	66.018.921.858
Tài sản cố định hữu hình	221		59.508.207.347	66.018.921.858
- Nguyên giá	222		166.526.331.526	166.526.331.526
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(107.018.124.179)	(100.507.409.668)
Bất động sản đầu tư	230	12	-	1.405.348.895
- Nguyên giá	231		84.214.110.999	84.214.110.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(84.214.110.999)	(82.808.762.104)
Tài sản dở dang dài hạn	240		41.884.208.428	29.598.072.064
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	41.884.208.428	29.598.072.064
Đầu tư tài chính dài hạn	250	8	46.369.157.677	48.106.611.911
Đầu tư vào công ty con	251		54.150.000.000	54.150.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(7.780.842.323)	(6.043.388.089)
Tài sản dài hạn khác	260		6.645.010.130	7.691.576.449
Chi phí trả trước dài hạn	261	13	6.645.010.130	7.691.576.449
TỔNG TÀI SẢN	270		1.532.505.480.041	1.285.326.102.429

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.052.260.761.383	847.856.037.930
Nợ ngắn hạn	310		918.066.812.875	609.193.406.312
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	230.433.710.654	205.369.412.231
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	132.896.138.308	43.431.505.321
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	9.634.286.788	2.182.010.715
Phải trả người lao động	314		22.175.323.621	13.608.453.312
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	16.359.638.696	10.363.316.427
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	216.523.290.698	1.737.988.073
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	144.802.324.451	173.860.191.909
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	125.219.963.521	130.788.507.826
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		20.022.136.138	27.852.020.498
Nợ dài hạn	330		134.193.948.508	238.662.631.618
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	123.598.921.954	233.954.918.178
Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	10.595.026.554	4.707.713.440
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		480.244.718.658	437.470.064.499
Vốn chủ sở hữu	410	23	480.244.718.658	437.470.064.499
Vốn góp của chủ sở hữu	411		109.198.460.000	101.198.460.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		109.198.460.000	101.198.460.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		24.350.075.000	20.350.075.000
Cổ phiếu quỹ	415		(160.000)	(160.000)
Quỹ đầu tư phát triển	418		27.958.157.795	27.958.157.795
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		318.738.185.863	287.963.531.704
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		277.842.081.704	276.537.091.009
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		40.896.104.159	11.426.440.695
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.532.505.480.041	1.285.326.102.429

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		709.554.266.137	513.816.351.158
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	709.554.266.137	513.816.351.158
Giá vốn hàng bán	11	25	601.105.251.391	474.636.176.990
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		108.449.014.746	39.180.174.168
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	1.197.554.639	1.631.531.144
Chi phí tài chính	22	27	10.340.505.822	14.102.335.596
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		8.378.941.588	11.857.718.594
Chi phí bán hàng	25	28	76.836.037	126.308.880
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	43.227.160.302	26.372.369.744
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		56.002.067.224	210.691.092
Thu nhập khác	31	29	2.763.277.986	15.870.788.319
Chi phí khác	32	30	1.974.212.225	1.304.905.823
Lợi nhuận khác	40		789.065.761	14.565.882.496
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		56.791.132.985	14.776.573.588
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	15.895.028.826	3.350.132.893
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		40.896.104.159	11.426.440.695

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Kế toán trưởng

Người lập biểu



Phạm Minh Đức

Trần Thị Hoa

Nguyễn Thị Quyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	56.791.132.985	14.776.573.588
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	7.916.063.406	10.022.771.649
Các khoản dự phòng	03	14.705.797.099	(9.372.673.130)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(9.416)	(13.501)
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư	05	(1.197.545.223)	(2.086.063.098)
Chi phí lãi vay	06	8.378.941.588	11.857.718.594
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	86.594.380.439	25.198.314.102
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	12.931.929.813	109.118.351.394
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(134.201.779.739)	(219.464.226.346)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	304.287.683.654	(95.700.613.041)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	782.864.308	606.666.666
Tiền lãi vay đã trả	14	(8.126.390.461)	(11.479.270.683)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(14.147.387.820)	(1.885.837.624)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(4.320.102.060)	(7.542.855.527)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	243.801.198.134	(201.149.471.059)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư			
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21	-	(933.120.000)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	(7.900.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	1.500.000.000	38.920.000.000
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	1.007.205.223	75.278.254
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	(5.392.794.777)	38.062.158.254
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	12.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	463.002.849.353	298.962.589.011
Tiền trả nợ gốc vay	34	(578.927.389.882)	(152.898.254.823)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36	(8.735.864.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	(112.660.404.529)	146.064.334.188
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	125.747.998.828	(17.022.978.617)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	68.136.972.196	85.159.937.312
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	9.416	13.501
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	193.884.980.440	68.136.972.196

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh được thành lập trên cơ sở cổ phần hoá doanh nghiệp nhà nước - Công ty Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh trực thuộc Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội theo Quyết định số 205/QĐ-BXD ngày 31/10/2005 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng. Hiện nay, Công ty đang hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105077 lần đầu ngày 09/02/2006 (đăng ký thay đổi lần 14 ngày 13/3/2024) do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính: số 381 Đội Cấn, Phường Liễu Giai, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Ngày 21/06/2007, Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh được Ủy ban Chứng khoán Nhà Nước (UBCKNN) chấp thuận hồ sơ đăng ký Công ty Đại chúng.

Ngày 23/05/2014, Công ty được trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam (VSD) cấp Giấy chứng nhận Đăng ký Chứng khoán số 33/20214//GCNCP-VSD, với tổng số lượng cổ phiếu đăng ký là 8.000.000 cổ phiếu.

Vốn điều lệ của Công ty là 109.198.460.000 đồng (Một trăm linh chín tỷ một trăm chín mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn).

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2024 là 303 người (tại ngày 01/01/2024 là 344 người).

Công ty có các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc, chi tiết như sau:

- Xí nghiệp xây dựng số 2
- Xí nghiệp xây dựng số 4
- Xí nghiệp xây dựng số 5
- Xí nghiệp xây dựng số 7
- Xí nghiệp xây dựng số 8

Các Công ty con: Xem chi tiết tại Thuyết minh số 10 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

Ngành nghề kinh doanh của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp là:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty trong năm là:

- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Kinh doanh bất động sản;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ ăn uống khác;
- Dịch vụ phục vụ đồ uống.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập theo Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Báo cáo tài chính kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng Chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các Quy định pháp lý có liên quan đến việc lập Báo cáo tài chính.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban lãnh đạo phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính (kỳ hoạt động). Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền mặt bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao. Các khoản có khả năng thanh khoản cao là các khoản có khả năng chuyển đổi thành các khoản tiền mặt xác định trong thời gian không quá 03 tháng và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi. Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua – bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua – bán.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3.4 CÁC KHOẢN PHẢI THU (TIẾP)

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua, bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên; hoặc đối với các khoản nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

3.5 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm giá mua, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung hoặc chi phí liên quan khác, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá xuất của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp thực tế đích danh. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tại ngày 31/12/2024 được Công ty xác định trên cơ sở khối lượng đã thực hiện đến thời điểm 31/12/2024 nhưng chưa được Bên A nghiệm thu chấp nhận thanh toán (x) đơn giá dự thầu chia (:) cho (1+ thuế suất thuế GTGT + lợi nhuận kế hoạch ước tính).

3.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH VÀ HAO MÒN

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Việc ghi nhận Tài sản cố định hữu hình và khấu hao tài sản cố định thực hiện theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 03 - Tài sản cố định hữu hình, Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn chế độ kế toán doanh nghiệp.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí liên quan khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do các nhà thầu xây dựng bao gồm giá trị công trình hoàn thành bàn giao, các chi phí liên quan trực tiếp khác và lệ phí trước bạ, nếu có. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình do tự làm, tự xây dựng bao gồm chi phí xây dựng, chi phí sản xuất thực tế phát sinh cộng chi phí lắp đặt và chạy thử.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	05 - 08
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 09
Thiết bị dụng cụ quản lý	03 - 08

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3.7 BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất, nhà do công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá. Bất động sản đầu tư được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá của bất động sản đầu tư được mua bao gồm giá mua và các chi phí liên quan trực tiếp như phí dịch vụ tư vấn về luật pháp liên quan, thuế trước bạ và chi phí giao dịch liên quan khác. Nguyên giá bất động sản đầu tư tự xây là giá trị quyết toán công trình hoặc các chi phí liên quan trực tiếp của bất động sản đầu tư.

Bất động sản đầu tư của Công ty là giá trị của toà nhà văn phòng cho thuê tại số 381 Đội Cấn và số 249A Thụy Khuê.

Khấu hao Bất động sản đầu tư tòa nhà cho thuê được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng, trên thời gian hữu dụng ước tính trong 15 năm.

3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Các khoản đầu tư vào các công ty con:

Công ty con là doanh nghiệp chịu sự kiểm soát của Công ty. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của doanh nghiệp nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích kinh tế từ các hoạt động của doanh nghiệp đó.

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

Việc lập dự phòng tổn thất các khoản đầu tư được thực hiện căn cứ vào khoản lỗ của bên được đầu tư với mức trích lập bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Các khoản cho vay: được xác định theo giá gốc trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

Các khoản chi phí trả trước dài hạn là giá trị các công cụ, dụng cụ phục vụ thi công là giàn giáo, cốp pha, máy thi công, các công cụ thi công khác; thiết bị văn phòng; chi phí thương hiệu và lợi thế thương mại. Các chi phí này được phân bổ vào kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng theo thời gian sử dụng ước tính chi tiết như sau:

	Thời gian sử dụng (năm)
Giàn giáo, cốp pha	02 - 3,5
Công cụ, dụng cụ thi công	02
Thiết bị văn phòng	02
Thương hiệu, lợi thế thương mại	10

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3.10 CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.
- Chi phí phải trả là các khoản chi phí thực tế phát sinh nhưng chưa có đầy đủ chứng từ và được trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ để đảm bảo khi các khoản chi trả phát sinh thực tế không gây đột biến cho chi phí sản xuất kinh doanh. Việc hạch toán các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm phải thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong kỳ.

3.11 DỰ PHÒNG BẢO HÀNH CÔNG TRÌNH

Dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được lập cho từng công trình, hạng mục công trình xây lắp đã hoàn thành bàn giao và được lập vào cuối kỳ kế toán năm hoặc cuối kỳ kế toán giữa niên độ theo đánh giá ước tính của Công ty và không vượt quá theo quy định của từng hợp đồng kinh tế về mức trích cụ thể cho từng công trình. Trường hợp số dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp đã lập lớn hơn chi phí thực tế phát sinh thì số chênh lệch được hoàn nhập ghi vào Thu nhập khác.

3.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ

Doanh thu bán hàng

Doanh thu bán hàng được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán hàng;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán hàng.

Doanh thu xây lắp:

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

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3.12 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu xây lắp (tiếp):

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy:

- *Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.*
- *Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.*

Doanh thu kinh doanh bất động sản:

Doanh thu liên quan đến các lô đất cho thuê và các công trình gắn trên đất tại dự án Cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão. Doanh thu được ghi nhận khi công ty bàn giao mặt bằng cho khách hàng và để khách hàng thực hiện xây dựng công trình.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

- *Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;*
- *Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;*
- *Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán;*
- *Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.*

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu tài chính được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai điều kiện sau:

- *Có khả năng thu được lợi ích kinh tế;*
- *Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.*

Chi phí hoạt động sản xuất kinh doanh phát sinh, có liên quan đến việc hình thành doanh thu trong năm được tập hợp theo thực tế, chi tiết cho từng công trình, hạng mục công trình và ước tính đúng kỳ kế toán.

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

Trường hợp khoản vốn vay riêng biệt chỉ sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất một tài sản dở dang thì chi phí đi vay có đủ điều kiện vốn hóa cho tài sản dở dang đó sẽ được xác định là chi phí đi vay thực tế phát sinh từ các khoản vay trừ (-) đi các khoản thu nhập phát sinh từ hoạt động đầu tư tạm thời của các khoản vay này.

Tất cả các chi phí lãi vay khác được ghi nhận vào Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh khi phát sinh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

3.14 THUẾ

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ. Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.15 BÊN LIÊN QUAN

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết;
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Theo đó, tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan trong năm được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	13.114.600.831	8.682.290.439
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	150.770.379.609	59.454.681.757
Các khoản tương đương tiền	30.000.000.000	-
	193.884.980.440	68.136.972.196

5. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Công ty CP XD và trang trí nội thất Viễn Đông	48.258.250.000	-
- Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Việt Nhật	-	17.817.850.880
- Công ty TNHH Đầu tư phát triển thương mại Kim Long	16.667.738.094	15.152.326.179
- Công ty CP Dịch vụ Bất động sản Lanmak	2.561.518.574	10.788.623.312
- Công ty CP Vninvest - Đầu tư và xây dựng Đô thị	-	6.731.610.820
- Công ty CP Xây dựng - thương mại Sao Bắc	13.535.014.000	-
- Các khoản ứng trước cho người bán khác	106.893.735.827	84.050.284.024
	187.916.256.495	134.540.695.215

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	225.451.418.050	(3.031.180.122)	262.070.255.469	(1.364.838.524)
- Công ty phát triển nhà số 35 (Housinco Tân Triều)	5.411.256.891	-	24.449.006.891	-
- Trường Đại học Y Hà Nội	-	-	6.438.544.211	-
- Công ty Điện lực Tuyên Quang - CN Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	4.506.493.713	-	4.833.777.409	-
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	-	-	6.196.913.375	-
- Công ty CP Cầu 7 Thăng Long	16.244.297.340	-	-	-
- Công ty CP Thương mại và dịch vụ Xuân Thủy	6.839.966.696	-	-	-
- Ban quản lý các Dự án của Đảng ở Trung Ương (Ban Đảng)	4.890.726.478	-	4.890.726.478	-
- Bệnh viện Bạch Mai	12.768.549.355	-	12.983.172.036	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINACO	-	-	15.869.699.770	-
- Ban quản lý dự án chuyên ngành xây dựng công trình y tế	72.803.763.073	-	40.726.770.741	-
- BQLDA Mobifone - CN Tổng công ty viễn thông Mobifone	7.056.105.947	-	-	-
- Công ty TNHH điện công nghiệp Đại Thiên Thành	2.193.928.889	-	7.768.248.176	-
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	13.987.501.710	-	23.012.342.589	-
- Công ty Cổ phần phát triển Fuji Bắc Giang	-	-	8.070.840.910	-
- Bệnh viện Đại Học Y Hà Nội	7.626.879.692	-	9.338.737.713	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	71.121.948.266	(3.031.180.122)	97.491.475.170	(1.364.838.524)
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-
	225.451.418.050	(3.031.180.122)	262.070.255.469	(1.364.838.524)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	10.380.000.000	-	3.980.000.000	-
- Ông Đỗ Ngọc Long (*)	2.480.000.000	-	3.980.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và dịch vụ Vườn bắc Thủ đô (**)	7.900.000.000	-	-	-
Dài hạn	-	-	-	-
	10.380.000.000	-	3.980.000.000	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan (Chi tiết Thuyết minh số 34)	10.380.000.000	-	3.980.000.000	-

(*): Là các khoản cho vay cá nhân ngắn hạn với lãi suất cho vay là 7% - 8,5%/năm, thời hạn cho vay 01 năm, có tài sản đảm bảo.

(**): Là các khoản cho vay với lãi suất 7%/năm, thời hạn cho vay 6 tháng, tài sản đảm bảo là là các cổ phiếu trên sàn chứng khoán của ông Phạm Minh Đức – Chủ tịch Hội đồng quản trị để đảm bảo cho khoản vay còn nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô.

8. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	54.150.000.000	(7.780.842.323)	54.150.000.000	(6.043.388.089)
- Đầu tư vào Công ty con	54.150.000.000	(7.780.842.323)	54.150.000.000	(6.043.388.089)
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô (1)	12.500.000.000	(1.734.642.416)	12.500.000.000	(1.487.702.370)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT (2)	41.650.000.000	(6.046.199.906)	41.650.000.000	(4.555.685.719)

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô, số vốn đã góp là 12,5 tỷ đồng chiếm 51,02% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô.

(2) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT, số vốn đã góp là 41.650.000.000 đồng chiếm 69% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

9. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu khác ngắn hạn	28.152.927.822	(5.414.688.153)	40.311.179.884	-
- Phải thu về lãi cho vay (*)	18.048.960.510	(5.414.688.153)	17.858.620.510	-
- Phải thu khác	9.412.412.345	-	17.686.664.459	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	691.554.967	-	4.765.894.915	-
Phải thu khác dài hạn	33.643.917.931	-	33.643.917.931	-
- Ký cược, ký quỹ (**)	33.643.917.931	-	33.643.917.931	-
	61.796.845.753	(5.414.688.153)	73.955.097.815	-
Phải thu khác là bên liên quan (Chi tiết Thuyết minh số 34)	7.141.212.845	-	14.821.799.543	-

(*) Ông Phạm Minh Đức – Chủ tịch Hội đồng quản trị có sử dụng tài sản đảm bảo là các cổ phiếu trên sàn chứng khoán để đảm bảo cho khoản lãi vay còn nợ của một số cá nhân.

(**) Là khoản đặt cọc theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2018/DA/HĐCN/VPKS ngày 01/02/2018 với Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Bất động sản Dương Trần liên quan đến quyền thực hiện Dự án CC6 - Linh Đàm Hoàng Mai Hà Nội (xem tại Thuyết minh số 17)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

10. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	-	-	12.318.197	-
Chi phí SXKD dự án bất động sản (*)	606.961.146.004	-	431.330.225.523	-
Chi phí SXKD dở dang các công trình xây lắp	99.855.256.888	-	141.272.079.433	-
	706.816.402.892	-	572.614.623.153	-

(*) Tại ngày 31/12/2024, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão – Nghĩa dân (“Dự án”) là 606.961.146.004 đồng.

Thông tin về dự án:

- Diện tích khoảng 75 ha thuộc địa phận 2 xã; Phạm Ngũ Lão và Nghĩa Dân, huyện Kim Động và xã Đặng Lễ, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên
- Chủ đầu tư xây dựng là Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh;
- Tổng mức đầu tư: khoảng 915 tỷ đồng;
- UBND tỉnh Hưng Yên cho Công ty thuê đất để thực hiện Dự án:
 - + Hợp đồng thuê đất số 79/HĐ-TĐ ngày 13/05/2024 theo Quyết định số 728/QĐ-UBND ngày 23/03/2023 về cho Công ty thuê đất lần 1 để thực hiện dự án, số diện tích cho thuê là 671.556,6 m², thời hạn thuê từ 23/03/2023 đến 23/03/2073, đơn giá thuê ổn định trong vòng 5 năm.
 - + Hợp đồng thuê đất số 97/HĐ-TĐ ngày 19/06/2024 theo Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 về cho Công ty thuê đất lần 2 để thực hiện dự án, số diện tích cho thuê là 69.064,1 m², thời hạn thuê từ 23/03/2023 đến 23/03/2073, đơn giá thuê ổn định trong vòng 5 năm.

Năm 2024, Công ty đã thực hiện phân lô cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng trên đất với tổng diện tích đã bàn giao mặt bằng là khoảng 106.800 m²

Toàn bộ dự án được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phố Hiến (xem tại Thuyết minh số 22).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2024	74.552.087.938	59.350.377.224	31.509.428.496	1.114.437.868	166.526.331.526
31/12/2024	74.552.087.938	59.350.377.224	31.509.428.496	1.114.437.868	166.526.331.526
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2024	24.712.327.900	56.566.687.093	18.277.734.584	950.660.092	100.507.409.668
- Khấu hao trong năm	2.822.956.917	1.564.670.305	2.054.747.894	68.339.395	6.510.714.511
31/12/2024	27.535.284.817	58.131.357.398	20.332.482.478	1.018.999.487	107.018.124.179
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2024	49.839.760.038	2.783.690.132	13.231.693.912	163.777.776	66.018.921.858
31/12/2024	47.016.803.122	1.219.019.826	11.176.946.018	95.438.381	59.508.207.347

- Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2024 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 75.972.877.845 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 68.702.002.249 đồng).
- Giá trị còn lại của Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2024 đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 10.292.100.000 đồng (tại ngày 01/01/2024 là 14.443.880.854 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2024	Tăng trong năm	31/12/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê			
NGUYÊN GIÁ			
- Nhà	84.214.110.999	-	84.214.110.999
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ			
- Nhà	82.808.762.104	1.405.348.895	84.214.110.999
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
- Nhà	1.405.348.895	-	-

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2024 của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 0 đồng.

13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Ngắn hạn	298.861.104	35.159.093
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	298.861.104	35.159.093
Dài hạn	6.645.010.130	7.691.576.449
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	2.129.220.655	3.002.102.763
- Tiền thuê đất khu Công nghiệp Quang Minh	4.515.789.475	4.689.473.686
	<u>6.943.871.234</u>	<u>7.726.735.542</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Ngắn hạn	230.433.710.654	230.433.710.654	205.369.412.231	205.369.412.231
- Công ty TNHH Bê tông và XD Minh Đức	-	-	8.625.364.736	8.625.364.736
- Công ty TNHH thương mại và XD Phúc Thịnh	6.565.589.398	6.565.589.398	7.065.589.398	7.065.589.398
- Công ty CP Vninvest - Đầu tư và xây dựng Đô thị	11.509.333.220	11.509.333.220	-	-
- Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Việt Nhật	9.470.864.720	9.470.864.720	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	7.339.022.670	7.339.022.670	12.020.084.900	12.020.084.900
- Công ty TNHH Thương mại - kỹ thuật Vũ Gia	6.114.578.542	6.114.578.542	8.019.327.401	8.019.327.401
- Công ty TNHH dịch vụ và đầu tư TM Minh Khang	1.247.547.740	1.247.547.740	5.749.470.141	5.749.470.141
- Công ty TNHH sản xuất và dịch vụ Tiến Dũng	12.373.516.330	12.373.516.330	5.015.741.940	5.015.741.940
- Công ty CP sản xuất và kinh doanh Đức Việt	2.708.000.000	2.708.000.000	4.708.000.000	4.708.000.000
- Công ty TNHH Hoàng Nhật Hồng	2.104.849.100	2.104.849.100	2.104.849.100	2.104.849.100
- Công ty TNHH Thương mại Duyệt Ngân	930.044.415	930.044.415	5.520.196.129	5.520.196.129
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	4.658.423.727	4.658.423.727	15.115.747.708	15.115.747.708
- Các khoản phải trả người bán khác	165.411.940.792	165.411.940.792	131.425.040.778	131.425.040.778
Dài hạn	-	-	-	-
	230.433.710.654	230.433.710.654	205.369.412.231	205.369.412.231
Phải trả người bán là các bên liên quan	205.974.320	205.974.320	750.000	750.000

(Chi tiết Thuyết minh số 34)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

15. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2024	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2024
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	-	10.438.763.797	5.315.062.341	5.123.701.456
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	183.670.145	15.895.028.826	14.147.387.820	1.931.311.151
- Thuế thu nhập cá nhân	1.398.646.519	1.170.240.754	589.307.143	1.979.580.130
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	599.694.051	8.722.516.360	8.722.516.360	599.694.051
- Các loại thuế khác	-	743.297.612	743.297.612	-
	2.182.010.715	36.969.847.349	29.517.571.276	9.634.286.788

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	132.896.138.308	43.431.505.321
- Công ty CP Thương mại và dịch vụ Xuân Thủy	-	14.064.486.893
- Viễn thông Nghệ An - CN Tập đoàn bưu chính viễn thông Việt Nam tại Nghệ An	16.661.721.504	-
- Công ty TNHH Đầu tư bất động sản An Phát	73.250.000.000	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Thăng Long	2.572.107.395	9.159.804.658
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	8.969.519.343	8.969.519.343
- BQL Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng TP Hà Nội	854.088.000	6.245.379.000
- Công ty TNHH Nhựa Xanh Trường An	6.660.027.654	-
- Bệnh viện Châm cứu Trung Ương	6.940.460.600	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Bắc Thanh Hóa	6.651.385.178	-
- Người mua trả tiền trước khác	10.336.828.634	4.992.315.427
Dài hạn	-	-
	132.896.138.308	43.431.505.321

17. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Mua sắm tài sản cố định (*)	12.286.136.364	-
+ Xây dựng cơ bản dở dang (**)	29.598.072.064	29.598.072.064
	41.884.208.428	29.598.072.064

(*) Là 95% giá trị sản thương mại lô số 6, số 7 tại tầng T0-4 tòa nhà thuộc dự án tổ hợp văn phòng, diện tích 345m² khu đô thị mới Tây Nam Giang I, xã Tân Triều, huyện Thanh Trì, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng mua bán lô mặt bằng số 02/HĐMBVP/HOUSINCO ngày 21/04/2024, và 2% kinh phí bảo trì. Đến thời điểm lập báo cáo này, Công ty chưa hoàn tất thủ tục chứng nhận quyền sở hữu cho lô mặt bằng trên.

(**) Dự án CC6 - Linh Đàm Hoàng Mai Hà Nội, trong đó: khoản thanh toán cho chi phí đền bù, hỗ trợ cho quá trình xây dựng dự án công trình CC6 - Linh Đàm Hoàng Mai Hà Nội theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2018/DA/HĐCN/VPKS ngày 01/02/2018 với Công ty Cổ phần Thương mại đầu tư Bất động sản Dương Trần là 27 tỷ đồng và các chi phí khác liên quan đến dự án này.

Theo Quyết định số 4114/UBND-ĐT ngày 06/09/2018 của UBND thành phố Hà Nội về việc điều chỉnh quy hoạch khu đất ký hiệu VPKS tại lô đất CC6 - Khu dịch vụ tổng hợp và nhà ở hồ Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai: Đồng ý nguyên tắc đề xuất của Sở Quy hoạch - kiến trúc tại Văn bản số 5002/QHKT-P2 ngày 16/08/2018 về việc điều chỉnh chỉ tiêu quy hoạch kiến trúc ô đất ký hiệu VPKS tại lô CC6, Khu du lịch tổng hợp và nhà ở Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai với số tầng công trình: 09 tầng (trong đó: 05 tầng dịch vụ, thương mại, 04 tầng nổi đỗ xe và 03 tầng hầm đỗ xe); mật độ xây dựng khoảng 59%.; chức năng sử dụng đất: Dịch vụ thương mại và đỗ xe phục vụ nhu cầu bản thân công trình và khu vực xung quanh. Đến thời điểm lập báo cáo này, Dự án chưa được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Ngắn hạn	16.359.638.696	10.363.316.427
- Trích trước chi phí vào các công trình	16.359.638.696	10.363.316.427
Dài hạn	-	-
	16.359.638.696	10.363.316.427

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	4.039.558.617	4.124.880.837
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	100.357.045.752	151.874.073.430
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	40.405.720.082	17.861.237.642
+ Ban quản lý 143 Đốc Ngừ	3.761.121.036	3.813.548.748
+ Ban quản lý 379 Đội Cấn	4.200.504.844	5.728.655.292
+ Ban Quản lý Ngoại Giao Đoàn	3.452.813.408	3.453.110.312
+ Bà Mai Thu Hằng (**)	12.000.000.000	-
+ Ông Nguyễn Đức Tuấn (**)	12.050.000.000	-
+ Các khoản khác	4.941.280.794	4.865.923.290
	144.802.324.451	173.860.191.909

(*) Tiền nhận đặt cọc của các nhà đầu tư vào dự án Cụm Công Nghiệp Phạm Ngũ Lão và tiền đặt cọc cho thuê văn phòng tại các tòa nhà do Công ty quản lý.

(**) Khoản nhận hợp tác đầu tư của các cá nhân về hợp tác đầu tư Dự án “Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT” tại xã Dân Tiến, Huyện Khoái Châu, Tỉnh Hưng Yên mà Công ty là liên danh chủ đầu tư

20. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ

Là khoản trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình, hạng mục xây lắp đã hoàn thành và bàn giao theo các hợp đồng xây lắp ký với khách hàng có điều khoản bảo hành công trình.

21. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
+ Cho thuê Văn phòng	2.171.106.418	1.505.753.061
+ Doanh thu khác	183.252.785	232.235.012
+ Cho thuê lô đất tại Dự án Cụm Công nghiệp Phạm Ngũ Lão (*)	214.168.931.495	-
	216.523.290.698	1.737.988.073

(*): Là khoản nhận trước tiền cho thuê đất gắn với cơ sở hạ tầng trên đất nhưng chưa bàn giao mặt bằng Dự án Cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân (Xem tại Thuyết minh số 10)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2024		Trong năm		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	VND	VND	trả nợ VND
Vay ngắn hạn	125.219.963.521	125.219.963.521	182.391.270.017	187.959.814.322	130.788.507.826	130.788.507.826
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (1)	28.958.992.882	28.958.992.882	47.050.790.291	80.224.110.503	62.132.313.094	62.132.313.094
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	49.930.970.644	49.930.970.644	65.490.196.632	56.968.856.630	41.409.630.642	41.409.630.642
- Vay ngắn hạn - Đối tượng khác (3)	44.369.999.995	44.369.999.995	43.479.999.995	-	890.000.000	890.000.000
- Ngân hàng TMCM Công thương Việt Nam	-	-	10.400.836.988	33.166.399.755	22.765.562.767	22.765.562.767
- Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Sở GD 1	-	-	14.009.446.111	15.640.447.434	1.631.001.323	1.631.001.323
Vay dài hạn đến hạn trả	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (4)	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000	1.960.000.000
Vay dài hạn	123.598.921.954	123.598.921.954	282.571.579.336	392.927.575.560	233.954.918.178	233.954.918.178
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (4)	2.939.000.000	2.939.000.000	-	1.960.000.000	4.899.000.000	4.899.000.000
- Ngân hàng TMCM Công thương Việt Nam	-	-	1.354.003.776	230.409.921.954	229.055.918.178	229.055.918.178
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (5)	120.659.921.954	120.659.921.954	281.217.575.560	160.557.653.606	-	-
	248.818.885.475	248.818.885.475	464.962.849.353	580.887.389.882	364.743.426.004	364.743.426.004

(1) Khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam – Sở giao dịch I theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2024/8/HĐTDHM ngày 13/08/2024. Hạn mức tín dụng 500.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động, thấu chi, mở L/C, phát hành bảo lãnh phục vụ hoạt động kinh doanh, thời hạn cấp hạn mức từ ngày ký hợp đồng đến hết ngày 13/08/2025. Thời hạn và lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng cụ thể.

Hình thức đảm bảo của hợp đồng tín dụng này là các tài sản căn cứ theo các hợp đồng thế chấp bao gồm:

- + Hợp đồng bảo đảm số HĐBĐ/2005/08 ngày 10/03/2005, tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ 249 Thụy Khuê.
- + Xe ô tô Toyota Land Crusier Prado TX-L, BKS 30A-396.44
- + Xe ô tô Mercedes E300 Elegance, BKS 29A -043.76
- + Hợp đồng thế chấp quyền đòi nợ/các khoản phải thu số 01/2019/8/HĐBĐ ngày 19/03/2019.
- + Xe ô tô 7 chỗ Land cruiser Prado 7 chỗ BKS: 30E-965.03
- + Xe ô tô 5 chỗ Toyota- Camry 2.4 BKS: 30F-465.27

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

22. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

Hình thức đảm bảo của hợp đồng tín dụng này là các tài sản căn cứ theo các hợp đồng thế chấp bao gồm (tiếp):

- + Xe ô tô Toyota Fortuner, BKS 30F-417.68
- + Xe ô tô Mercedes Benz S400, BKS 30E-610.99
- + Xe ô tô Mercedes Benz E400, BKS 30A-410.77
- + Hợp đồng thế chấp Quyền hưởng các khoản lợi thu được từ việc thực hiện Hợp đồng thi công xây lắp cùng với tất cả các quyền phát sinh từ Hợp đồng thi công xây lắp; Quyền đòi nợ từ Hợp đồng thi công xây lắp.

(2) Khoản vay với ngân hàng TMCP quốc tế VIB theo hợp đồng tín dụng số 3578605.24 ngày 15/05/2024 trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn là 300.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tối đa 12 tháng, lãi suất được quy định theo từng hợp đồng cụ thể. Ngân hàng cấp tín dụng không có tài sản đảm bảo trên cơ sở ngân hàng quản lý dòng tiền doanh thu trực tiếp từ các Hợp đồng kinh tế/hạng mục công trình do chính Ngân hàng tài trợ/giải ngân tín dụng.

(3) Các khoản vay với cán bộ công nhân viên với lãi suất từ 5%/năm, thời hạn vay là 9 tháng. Mục đích để phục vụ cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

(4) Khoản vay ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam – Sở giao dịch I theo hợp đồng tín dụng số 01/2022/8/HĐTĐ ngày 24/06/2023. Hạn mức tín dụng 9.800.000.000 đồng, thời hạn vay là 60 tháng. Lãi suất áp dụng cho 1 năm đầu tiên 7,5%/năm, từ năm thứ hai áp dụng lãi suất thả nổi. Tài sản đảm bảo của hợp đồng này là xe ô tô con 4 chỗ Land Rover Range Rover SV Autobiography L.

(5) Khoản vay của ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Phố Hiến theo hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 24.0329/VCB.PHI ngày 24 tháng 06 năm 2024. Tổng số tiền cho vay tối đa là: 219.590.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán chi phí để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão - Nghĩa Dân do Công ty Cổ phần xây dựng bảo tàng Hồ Chí Minh làm chủ dự án. Thời hạn vay từ ngày giải ngân đầu tiên đến ngày 24/08/2029. Lãi suất: 6%/năm từ ngày giải ngân đầu tiên đến hết 30/06/2024. Lãi suất điều chỉnh 03 tháng/lần, theo thông báo trong từng lần giải ngân. Hình thức đảm bảo của hợp đồng này là các tài sản căn cứ theo các hợp đồng thế chấp bao gồm:

- + Bất động sản tại địa chỉ DLE02, Dự án khu nhà ở thấp tầng A1TT1, phường Xuân Tảo, quận Bắc Từ Liêm, thành phố Hà Nội;
- + Toàn bộ động sản thuộc dự án;
- + Tài sản gắn liền với đất thuộc dự án hình thành trong tương lai;
- + Quyền tài sản thuộc Dự án "Cụm công nghiệp (CCN) Phạm Ngũ Lão - Nghĩa Dân" do Công ty Cổ phần xây dựng bảo tàng Hồ Chí Minh làm chủ dự án;
- + Quyền phát sinh từ các chi phí đền bù, bồi thường giải phóng mặt bằng, chi phí san nền, các chi phí khác đã thanh toán liên quan đến đất thuộc dự án;
- + Toàn bộ Quyền tài sản phát sinh và lợi tức thu được từ Biên bản thương thảo hợp đồng/ Hợp đồng cho thuê lại đất gắn liền với hạ tầng; hợp đồng cho thuê/chuyển nhượng nhà xưởng/ công trình; hợp đồng cung cấp dịch vụ;
- + Toàn bộ quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng thuê đất từ hợp đồng thuê đất ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên đối với phần diện tích đất của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU

23.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2023	92.000.000.000	20.350.075.000	(160.000)	27.958.157.795	289.047.915.709	429.355.988.504
- Tăng vốn trong năm trước	9.198.460.000	-	-	-	(9.198.460.000)	-
- Lãi trong năm	-	-	-	-	11.426.440.695	11.426.440.695
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	(2.312.364.700)	(2.312.364.700)
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	(1.000.000.000)	(1.000.000.000)
31/12/2023	101.198.460.000	20.350.075.000	(160.000)	27.958.157.795	287.963.531.704	437.470.064.499
01/01/2024	101.198.460.000	20.350.075.000	(160.000)	27.958.157.795	287.963.531.704	437.470.064.499
- Tăng vốn trong năm nay (*)	8.000.000.000	4.000.000.000	-	-	-	12.000.000.000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	40.896.104.159	40.896.104.159
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(1.385.586.000)	(1.385.586.000)
- Chia cổ tức trong năm (*)	-	-	-	-	(8.735.864.000)	(8.735.864.000)
31/12/2024	109.198.460.000	24.350.075.000	(160.000)	27.958.157.795	318.738.185.863	480.244.718.658

(*) Phân phối lợi nhuận 2023 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 ngày 06/06/2024 của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

23. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

23.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	101.198.460.000	92.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	8.000.000.000	9.198.460.000
+ Vốn góp cuối năm	109.198.460.000	101.198.460.000

23.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2024 CP	01/01/2024 CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.919.846	10.119.846
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.919.846	10.119.846
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.919.846	10.119.846
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu được mua lại	16	16
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	16	16
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.919.830	10.119.830
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.919.830	10.119.830
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

23.4 CÁC QUỸ

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	27.958.157.795	27.958.157.795

24. DOANH THU THUẦN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	248.131.076.737	-
- Doanh thu hoạt động xây lắp	418.535.584.715	468.588.664.118
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	42.887.604.685	45.227.687.040
	709.554.266.137	513.816.351.158

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	171.104.848.620	-
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	420.045.688.958	460.201.576.968
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	9.954.713.813	14.434.600.022
	601.105.251.391	474.636.176.990

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.197.545.223	1.631.517.643
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	9.416	13.501
	1.197.554.639	1.631.531.144

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	8.378.941.588	11.857.718.594
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	224.110.000	-
- Dự phòng tổn thất khoản đầu tư	1.737.454.234	2.244.617.002
	10.340.505.822	14.102.335.596

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG/QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<i>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	43.227.160.302	26.372.369.744
- Chi phí nhân viên quản lý	16.966.274.412	11.974.175.195
- Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	38.594.400	338.459.104
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.977.709.869	5.774.261.475
- Thuế phí, lệ phí	2.999.845.962	209.816.518
- Dự phòng phải thu khó đòi	7.081.029.751	1.364.838.524
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	-	(3.033.010.442)
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	6.393.782.958	5.538.703.904
- Chi phí quản lý khác	3.769.922.950	4.205.125.466
<i>b. Các khoản chi phí bán hàng</i>	76.836.037	126.308.880
- Chi phí nhân viên bán hàng	76.836.037	126.308.880

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Lãi phạt theo hợp đồng	136.080.911	743.675.600
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.626.125.087	14.656.833.546
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	-	454.545.455
- Thu nhập khác	1.071.988	15.733.718
	2.763.277.986	15.870.788.319

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
- Phạt tiến độ công trình	-	1.296.265.741
- Các khoản bị phạt	1.974.031.092	-
- Các khoản chi phí khác	181.133	8.640.082
	1.974.212.225	1.304.905.823

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

31. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	106.920.919.048	371.280.228.924
- Chi phí nhân công	98.704.137.424	120.299.207.196
- Khấu hao tài sản cố định	7.916.063.406	7.655.956.194
- Chi phí công cụ, dụng cụ	173.867.866	422.296.812
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	529.828.674.591	209.150.757.992
- Chi phí bằng tiền khác	35.067.365.134	11.790.634.842
	778.611.027.469	720.599.081.960

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	56.791.132.985	14.776.573.588
Lợi nhuận kế toán của hoạt động kinh doanh thông thường	833.995.429	
Các khoản chi phí không được khấu trừ	12.044.005.640	1.974.090.876
- <i>Khấu hao TSCĐ vượt khung</i>	1.259.600.000	1.351.071.875
- <i>Tiền lương và phụ cấp HĐQT</i>	364.506.273	372.005.500
- <i>Trích lập dự phòng phải thu khó đòi</i>	8.445.868.275	-
- <i>Tiền truy thu thuế GTGT, TNCN theo QĐ số 48478/QĐ-CTHN-TTKT4-XPVPHC ngày 28/08/2024 của Tổng cục thuế Thành phố Hà Nội</i>	1.063.000.977	-
- <i>Chi phí không hợp lý khác</i>	911.030.115	251.013.501
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm từ hoạt động kinh doanh thông thường	12.878.001.069	16.750.664.464
Tiền truy thu thuế theo QĐ số 48478/QĐ-CTHN-TTKT4-XPVPHC ngày 28/08/2024 của Tổng cục thuế Thành phố Hà Nội	2.128.001.101	-
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường	4.703.601.315	3.350.132.893
Lợi nhuận kế toán của hoạt động kinh doanh Bất động sản	55.957.137.556	-
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh Bất động sản	11.191.427.511	-
Chi phí thuế TNDN hiện hành	15.895.028.826	3.350.132.893

33. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2024	01/01/2024
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	317.555.843	317.555.843
Ngoại tệ các loại:		
+ USD	7,60	7,60

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

34. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan có phát sinh giao dịch trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 như sau:

STT	Bên liên quan	Mối quan hệ
1	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	Công ty con
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	Công ty con
3	Ông Đỗ Ngọc Long	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản TTT

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
Mua hàng với bên liên quan	2.520.922.386	883.842.971
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	2.520.922.386	883.842.971
Lãi cho vay bên liên quan	695.298.904	487.847.124
- Ông Đỗ Ngọc Long	190.340.000	487.847.124
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	504.958.904	-
Hợp tác kinh doanh	-	4.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	-	4.500.000.000
Thu hồi cho vay cá nhân	1.500.000.000	11.220.000.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	1.500.000.000	11.220.000.000
Hoàn trả tiền vay	9.500.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	9.500.000.000	-
Cho vay	7.900.000.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	7.900.000.000	-

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Phải trả người bán	205.974.320	750.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	205.974.320	750.000
Phải thu khác	7.141.212.845	14.821.799.543
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	-	9.500.000.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	4.422.655.740	4.232.315.740
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	2.718.557.105	1.089.483.803
Phải thu về cho vay	10.380.000.000	3.980.000.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	2.480.000.000	3.980.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	7.900.000.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

34. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
		5.045.329.564	5.619.558.950
Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch HĐQT	707.284.782	832.349.000
Ông Đỗ Việt Thi	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	653.667.782	763.257.900
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	383.706.273	480.405.023
Ông Nguyễn Văn Hiền	Thành viên HĐQT	364.506.273	372.005.500
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	510.233.091	599.309.727
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	455.610.636	528.839.600
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	473.862.454	450.253.500
Bà Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát	333.506.182	357.792.178
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên Ban Kiểm soát	352.991.091	367.999.656
Ông Nguyễn Thế Cảnh	Thành viên Ban Kiểm soát	354.163.273	370.652.302
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	455.797.727	496.694.564

Cam kết với bên liên quan

Ông Phạm Minh Đức – Chủ tịch Hội đồng quản trị có sử dụng tài sản đảm bảo là các cổ phiếu trên sàn chứng khoán để đảm bảo cho khoản cho vay và lãi vay còn nợ của Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ Đô và một số cá nhân (xem tại Thuyết minh số 7, 9).

35. CÁC KHOẢN CAM KẾT

Công ty có các hợp đồng thuê đất dài hạn chi tiết như sau:

- Hợp đồng số 109-08/HĐTĐTN ngày 25/04/2008 và phụ lục số 78/PLHĐTĐ ngày 10/02/2015: Thuê 3.641m² đất tại số 381 Đội Cấn, phường Cống Vị, Ba Đình, Hà Nội để xây dựng văn phòng, thời hạn cho thuê thửa đất là 30 năm kể từ ngày 01/01/2003 đến 01/01/2033.
- Hợp đồng số 252/HĐTĐ-STNMT-PC ngày 20/04/2016: Thuê 646 m² đất tại số 147 phố Đốc Ngữ, phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội để tiếp tục sử dụng cùng với công trình đã xây dựng làm việc và thương mại, dịch vụ. Thời gian thuê đất hàng năm kể từ ngày 14/09/2015.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính riêng kèm theo)

35. SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 31 tháng 3 năm 2025



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên