

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 31/12/2025

Tháng 3 năm 2026

MỤC LỤC

NỘI DUNG	TRANG
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	10 - 38

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 31/12/2025.

BAN LÃNH ĐẠO

Ban Lãnh đạo bao gồm Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2025 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 Thế Cảnh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 29/05/2025
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 19/02/2025
		Miễn nhiệm ngày 30/12/2025
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 20/02/2025

Ban Kiểm soát

Bà Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát	
Bà Nguyễn Thị Thủy	Thành viên	
Ông Nguyễn Văn Hà	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 29/05/2025
Ông Nguyễn Thế Cảnh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 29/05/2025

Kế toán trưởng Công ty trong năm 2025 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 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 05 tháng 3 năm 2026

Số: 151/2026/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 05/03/2026, trình bày từ trang 06 đến trang 38 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2025, 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.

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 31/12/2025, 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 05 tháng 3 năm 2026

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 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.509.364.297.338	1.344.454.978.528
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	250.781.398.913	193.884.980.440
Tiền	111		60.781.398.913	163.884.980.440
Các khoản tương đương tiền	112		190.000.000.000	30.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	9	35.000.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		35.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		578.927.294.867	443.454.734.092
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	7	194.679.738.114	225.451.418.050
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	227.941.909.138	187.916.256.495
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	8	2.480.000.000	10.380.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	10	162.983.798.101	28.152.927.822
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	7;10	(9.158.150.486)	(8.445.868.275)
Hàng tồn kho	140	11	635.206.926.099	706.816.402.892
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	141		635.206.926.099	706.816.402.892
Tài sản ngắn hạn khác	150		9.448.677.459	298.861.104
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	373.871.456	298.861.104
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		9.074.806.003	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		192.905.461.986	188.050.501.513
Các khoản phải thu dài hạn	210		33.643.917.931	33.643.917.931
Phải thu dài hạn khác	216	10	33.643.917.931	33.643.917.931
Tài sản cố định	220	12	54.318.683.302	59.508.207.347
Tài sản cố định hữu hình	221		54.318.683.302	59.508.207.347
- Nguyên giá	222		150.293.777.514	166.526.331.526
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(95.975.094.212)	(107.018.124.179)
Bất động sản đầu tư	230	13	-	-
- Nguyên giá	231		43.688.019.601	84.214.110.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(43.688.019.601)	(84.214.110.999)
Tài sản dở dang dài hạn	240		29.598.072.064	41.884.208.428
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	17	29.598.072.064	41.884.208.428
Đầu tư tài chính dài hạn	250	9	65.917.641.468	46.369.157.677
Đầu tư vào công ty con	251		54.150.000.000	54.150.000.000
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		18.000.000.000	-
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.232.358.532)	(7.780.842.323)
Tài sản dài hạn khác	260		9.427.147.221	6.645.010.130
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	9.427.147.221	6.645.010.130
TỔNG TÀI SẢN	270		1.702.269.759.324	1.532.505.480.041

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.095.799.528.166	1.052.260.761.383
Nợ ngắn hạn	310		973.110.277.775	918.066.812.875
Phải trả người bán ngắn hạn	311	14	209.322.257.687	230.433.710.654
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	325.096.379.785	132.896.138.308
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	15	20.264.022.524	9.634.286.788
Phải trả người lao động	314		24.528.540.326	22.175.323.621
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	42.208.478.718	16.359.638.696
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	21	114.818.011.509	216.523.290.698
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	72.780.178.445	144.802.324.451
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	22	142.998.606.393	125.219.963.521
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21.093.802.388	20.022.136.138
Nợ dài hạn	330		122.689.250.391	134.193.948.508
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	22	121.638.921.954	123.598.921.954
Dự phòng phải trả dài hạn	342	20	1.050.328.437	10.595.026.554
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		606.470.231.158	480.244.718.658
Vốn chủ sở hữu	410	23	606.470.231.158	480.244.718.658
Vốn góp của chủ sở hữu	411		109.198.460.000	109.198.460.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		109.198.460.000	109.198.460.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		24.350.075.000	24.350.075.000
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		444.963.698.363	318.738.185.863
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		304.364.589.613	277.842.081.704
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		140.599.108.750	40.896.104.159
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.702.269.759.324	1.532.505.480.041

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2026



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 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		1.093.227.293.533	709.554.266.137
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	24	1.093.227.293.533	709.554.266.137
Giá vốn hàng bán	11	25	886.025.411.138	601.105.251.391
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		207.201.882.395	108.449.014.746
Doanh thu hoạt động tài chính	21	26	8.954.919.510	1.197.554.639
Chi phí tài chính	22	27	6.181.046.075	10.340.505.822
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	23		7.729.529.865	8.378.941.588
Chi phí bán hàng	25	28	-	76.836.037
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	28	43.072.899.168	43.227.160.302
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		166.902.856.662	56.002.067.224
Thu nhập khác	31	30	10.708.008.458	2.763.277.986
Chi phí khác	32	31	950.393.675	1.974.212.225
Lợi nhuận khác	40		9.757.614.783	789.065.761
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		176.660.471.445	56.791.132.985
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	32	36.061.362.695	15.895.028.826
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		140.599.108.750	40.896.104.159

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		176.660.471.445	56.791.132.985
Điều chỉnh cho các khoản				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.236.499.634	7.916.063.406
Các khoản dự phòng	03		(10.380.899.697)	14.705.797.099
(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)
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư	05		(8.954.259.116)	(1.197.545.223)
Chi phí lãi vay	06		7.729.529.866	8.378.941.588
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		170.291.342.132	86.594.380.439
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(167.815.733.376)	12.931.929.813
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		71.609.476.793	(134.201.779.739)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		35.165.403.511	304.287.683.654
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(2.857.147.443)	782.864.308
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.254.333.759)	(8.126.390.461)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.047.261.210)	(14.147.387.820)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17		(2.327.100.000)	(4.320.102.060)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		78.764.646.648	243.801.198.134
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(1.822.354.296)	-
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		12.792.024.999	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(86.000.000.000)	(7.900.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		58.900.000.000	1.500.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		(18.000.000.000)	-
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.363.288.250	1.007.205.223
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(26.767.041.047)	(5.392.794.777)
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		106.108.606.398	463.002.849.353
Tiền trả nợ gốc vay	34		(90.289.963.526)	(578.927.389.882)
Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(10.919.830.000)	(8.735.864.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		4.898.812.872	(112.660.404.529)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		56.896.418.473	125.747.998.828
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	193.884.980.440	68.136.972.196
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	9.416
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	250.781.398.913	193.884.980.440

Hà Nội, ngày 05 tháng 3 năm 2026



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 15 ngày 26/01/2026 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp).

Trụ sở chính: Số 381 Đội Cấn, Phường Ngọc Hà, Thành phố Hà Nội, Việt Nam.

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.

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 31/12/2025 là 294 người (tại ngày 01/01/2025 là 303 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 09 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, bru 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 31/12/2025.

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 31/12/2025 được Công ty xác định trên cơ sở khối lượng đã thực hiện đến thời điểm 31/12/2025 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 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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Tiền mặt	9.569.650.433	13.114.600.831
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	51.211.748.480	150.770.379.609
Các khoản tương đương tiền (*)	190.000.000.000	30.000.000.000
	250.781.398.913	193.884.980.440

(*): Tại 31/12/2025, là các khoản tiền gửi tại các Ngân hàng thương mại, kỳ hạn từ 01 – 03 tháng, lãi suất từ 3,8%/năm đến 4,75%/năm

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	373.871.456	298.861.104
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	373.871.456	298.861.104
Dài hạn	9.427.147.221	6.645.010.130
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	5.085.041.957	2.129.220.655
- Tiền thuê đất khu Công nghiệp Quang Minh	4.342.105.264	4.515.789.475
	9.801.018.677	6.943.871.234

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Công ty CP XD và trang trí nội thất Viễn Đông	48.258.250.000	48.258.250.000
- Công ty CP Đầu tư và xây lắp Thành Công	4.886.917.258	-
- Công ty TNHH Đầu tư phát triển thương mại Kim Long	-	16.667.738.094
- Công ty CP Hoàng Long Hà Nội	4.450.276.173	-
- Công ty TNHH Thương mại và DV vận tải Việt Hải	8.108.746.000	-
- Công ty CP phát triển xây dựng Vũ Gia	4.055.530.889	-
- Công ty CP Xây dựng - thương mại Sao Bắc	-	13.535.014.000
- Các khoản ứng trước cho người bán khác	158.182.188.818	109.455.254.401
	227.941.909.138	187.916.256.495

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 KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	194.679.738.114	(2.779.976.564)	225.451.418.050	(3.031.180.122)
- Công ty phát triển nhà số 35 (Housinco Tân Triều)	2.732.634.076	-	5.411.256.891	-
- Bệnh viện Châm cứu Trung Ương	12.858.316.143	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư phát triển nhà RUBYLAND	11.184.188.269	-	-	-
- Công ty CP Cầu 7 Thăng Long	1.735.000.000	-	16.244.297.340	-
- Công ty CP Thương mại và dịch vụ Xuân Thủy	4.168.030.642	-	6.839.966.696	-
- Bệnh viện Bạch Mai	-	-	12.768.549.355	-
- Công ty TNHH Long Vũ Đỗ Gia	12.313.347.200	-	-	-
- Ban quản lý dự án chuyên ngành xây dựng công trình y tế	27.465.288.351	-	72.803.763.073	-
- Công ty CP Đầu tư xây dựng PT đô thị Imperial Gia Lâm	5.500.000.000	-	-	-
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	5.838.770.627	-	13.987.501.710	-
- Viễn thông Nghệ An - CN Tập đoàn bưu chính viễn thông Việt Nam tại Nghệ An	17.086.518.553	-	-	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Thăng Long	11.040.844.530	-	-	-
- Bệnh viện Đại Học Y Hà Nội	-	-	7.626.879.692	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	82.756.799.723	(2.779.976.564)	89.769.203.293	(3.031.180.122)
Phải thu của khách hàng dài hạn	-	-	-	-
	194.679.738.114	(2.779.976.564)	225.451.418.050	(3.031.180.122)

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)

8. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	2.480.000.000	-	10.380.000.000	-
- Ông Đỗ Ngọc Long (*)	2.480.000.000	-	2.480.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và dịch vụ Vườn bắc Thủ đô	-	-	7.900.000.000	-
Dài hạn	-	-	-	-
	2.480.000.000	-	10.380.000.000	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan	2.480.000.000	-	10.380.000.000	-

Phải thu về cho vay là bên liên quan
(Chi tiết Thuyết minh số 34)

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

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. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	35.000.000.000	-	-	-
- Ngắn hạn	35.000.000.000	-	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn (*)	35.000.000.000	-	-	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	72.150.000.000	(6.232.358.532)	54.150.000.000	(7.780.842.323)
- Đầu tư vào Công ty con	54.150.000.000	(6.232.358.532)	54.150.000.000	(7.780.842.323)
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô (1)	12.500.000.000	-	12.500.000.000	(1.734.642.416)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT (2)	41.650.000.000	(6.232.358.532)	41.650.000.000	(6.046.199.906)
- Đầu tư vào đơn vị khác	18.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Cổ Linh	18.000.000.000	-	-	-
	107.150.000.000	(6.232.358.532)	29.650.000.000	(7.780.842.323)

(*) Là Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,10%/năm

Các khoản đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

- (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)

10. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu khác ngắn hạn	162.983.798.101	(6.378.173.922)	28.152.927.822	(5.414.688.153)
- Phải thu về lãi cho vay (*)	18.223.354.064	(6.378.173.922)	18.048.960.510	(5.414.688.153)
- Công ty CP đầu tư BĐS TTT (**)	140.999.046.693	-	-	-
- Công ty CP Đầu tư và dịch vụ Vườn bắc Thủ đô	639.877.471	-	2.718.557.105	-
- Công ty CP Đầu tư xây dựng PT đô thị Imperial Gia Lâm	-	-	5.500.000.000	-
- Phải thu khác	3.121.519.873	-	1.193.855.240	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	-	-	691.554.967	-
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	-
	196.627.716.032	(6.378.173.922)	61.796.845.753	(5.414.688.153)
Phải thu khác là bên liên quan	146.241.131.904	-	7.141.212.845	-
(Chi tiết Thuyết minh số 34)				

(*) Được đảm bảo bằng 700.000 cổ phiếu của Công ty CP XD Bảo tàng Hồ Chí Minh của Ông Phạm Minh Đức – Chủ tịch Hội đồng quản trị theo văn bản cam kết ngày 05/02/2026.

(**) Theo thỏa thuận liên danh ngày 21/10/2021 và các Phụ lục thỏa thuận liên danh ngày 31/05/2023 và ngày 24/06/2025 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT về việc tham gia thực hiện 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 (nay là xã Việt Tiến, tỉnh Hưng Yên):

- Tên Dự án: Đầu tư Xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT;
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng nhà ở liền kề cùng với các công trình phục vụ dân sinh như: Siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non có hạ tầng kỹ thuật, không gian, cảnh quan hiện đại đồng bộ, chất lượng cao phục vụ nhu cầu nhà ở cho người dân khu vực; hỗ trợ chức năng và đóng góp vào cảnh quan chung khu vực hai bên trục đường huyện ĐH.57, huyện Khoái Châu; góp phần xây dựng khu đô thị mới với thiết kế hiện đại, năng động, xanh, sạch và thân thiện, xanh sạch và thân thiện với môi trường, làm nền tảng cho sự phát triển các đô thị hiện đại thông minh xung quanh; góp phần nâng cao chất lượng về nơi ở và cuộc sống cho người dân sinh sống tại khu nhà ở và khu vực xung quanh; giúp thúc đẩy tăng trưởng nền kinh tế của huyện Khoái Châu nói riêng và tỉnh Hưng Yên nói chung;
- Quy mô diện tích đất của Dự án: 58.634,27 m²;

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. PHẢI THU KHÁC (TIẾP)

- Tiến độ thực hiện Dự án: Hoàn thành dự án trong khoảng 60 tháng (5 năm) kể từ ngày được chấp thuận nhà đầu tư thực hiện Dự án.
- Thời hạn hoạt động của Dự án: 50 năm kể từ ngày nhà đầu tư được cấp văn bản chấp thuận nhà đầu tư
- Tổng mức đầu tư dự án: 775.060.318.000 đồng
Trong đó, Vốn góp chủ sở hữu là 155.012.064.000 đồng, chiếm tỷ lệ 20% tổng vốn đầu tư bao gồm:
 - + Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh thực hiện góp số tiền 124.009.651.000 đồng, đạt tỷ lệ 80% Vốn góp chủ sở hữu
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT thực hiện góp số tiền 31.002.413.000 đồng, đạt tỷ lệ 20% Vốn góp chủ sở hữuVốn huy động hợp pháp là 620.048.254.000 đồng, chiếm tỷ lệ 80% vốn đầu tư;
- Phân chia lợi nhuận/sản phẩm:
 - + Lợi nhuận được phân chia là phần lợi nhuận từ kinh doanh Dự án sau khi đã trừ tất cả chi phí (bao gồm lãi vay, lãi ứng vốn vay cho bên còn lại) và hoàn thành các nghĩa vụ với Nhà nước. Thời điểm phân chia lợi nhuận: Sau khi Dự án hoàn thành, có số liệu quyết toán dự án của một bên thứ 3 lập (Kiểm toán Nhà nước, Đơn vị kiểm toán độc lập, Cơ quan thuế,...) và có đủ điều kiện mở bán và hai bên thống nhất để lập thành văn bản
 - + Phân chia sản phẩm: Trong trường hợp phân chia sản phẩm của Dự án: Các bên trong liên danh sẽ được nhận sản phẩm theo Biên bản phân chia sản phẩm được lập giữa hai bên. Thời điểm phân chia sản phẩm: Khi đủ điều kiện mở bán, chuyển giao sản phẩm cho các bên. Trong tất cả các trường hợp việc phân chia lợi nhuận, sản phẩm chỉ được thực hiện khi các bên đã hoàn thành các nghĩa vụ Nhà nước, thanh toán các khoản nợ và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định.
 - + Tỷ lệ phân chia lợi nhuận/sản phẩm:
 - ✓ Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh được hưởng 70% Lợi nhuận/sản phẩm từ hoạt động kinh doanh của Dự án.
 - ✓ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT được hưởng 30% Lợi nhuận/sản phẩm từ hoạt động kinh doanh của Dự án.

(***) 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)

11. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Chi phí SXKD dự án bất động sản (*)	424.559.083.998	-	606.961.146.004	-
Chi phí SXKD dở dang các công trình xây lắp	210.647.842.101	-	99.855.256.888	-
	635.206.926.099	-	706.816.402.892	-

(*) Tại ngày 31/12/2025, chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của Dự án Cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão – Nghĩa dân (“Dự án”) là 424.559.083.998 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 (nay là xã Lương Bằng và xã Nghĩa Dân, tỉnh Hưng Yên) và xã Đặng Lễ, huyện Ân Thi, tỉnh Hưng Yên (nay là xã Nguyễn Trãi, 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 2025, Công ty đã thực hiện cho thuê lại đất gắn với cơ sở hạ tầng trên đất với tổng diện tích đã bàn giao mặt bằng là khoảng 274.482,9 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)

12. TÀI SẢN CÓ 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					
01/01/2025	74.552.087.938	59.350.377.224	31.509.428.496	1.114.437.868	166.526.331.526
- Mua trong năm	-	856.481.481	-	-	856.481.481
- Phá dỡ công trình	(7.077.188.819)	-	-	-	(7.077.188.819)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(10.011.846.674)	-	-	(10.011.846.674)
31/12/2025	<u>67.474.899.119</u>	<u>50.195.012.031</u>	<u>31.509.428.496</u>	<u>1.114.437.868</u>	<u>150.293.777.514</u>
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2025	27.535.284.817	58.131.357.397	20.332.482.478	1.018.999.487	107.018.124.179
- Khấu hao trong năm	2.711.150.284	797.855.989	1.660.921.640	66.571.721	5.236.499.634
- Phá dỡ công trình	(6.289.867.077)	-	-	-	(6.289.867.077)
- Thanh lý, nhượng bán	-	(9.989.662.524)	-	-	(9.989.662.524)
31/12/2025	<u>23.956.568.024</u>	<u>48.939.550.862</u>	<u>21.993.404.118</u>	<u>1.085.571.208</u>	<u>95.975.094.212</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2025	<u>47.016.803.121</u>	<u>1.219.019.827</u>	<u>11.176.946.018</u>	<u>95.438.381</u>	<u>59.508.207.347</u>
31/12/2025	<u>43.518.331.096</u>	<u>1.255.461.169</u>	<u>9.516.024.378</u>	<u>28.866.660</u>	<u>54.318.683.302</u>

- Nguyên giá Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2025 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 68.305.141.206 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 75.972.877.845 đồng).
- Giá trị còn lại của Tài sản cố định hữu hình tại ngày 31/12/2025 đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay là 8.872.500.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 10.292.100.000 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)

13. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2025	Tăng trong năm	Giảm trong năm	31/12/2025
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Bất động sản đầu tư cho thuê				
NGUYÊN GIÁ				
- Nhà	84.214.110.999	- (40.526.091.398)		43.688.019.601
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ				
- Nhà	84.214.110.999	- (40.526.091.398)		43.688.019.601
GIÁ TRỊ CÒN LẠI				
- Nhà	-	-	-	-

Toàn bộ khoản BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay (chi tiết 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)

14. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Ngắn hạn	209.322.257.687	209.322.257.687	230.433.710.654	230.433.710.654
- Công ty TNHH Bê tông và XD Minh Đức	-	-	-	-
- Công ty TNHH thương mại và XD Phúc Thịnh	5.505.589.398	5.505.589.398	6.565.589.398	6.565.589.398
- Công ty CP Vninvest - Đầu tư và xây dựng Đô thị	11.509.333.220	11.509.333.220	11.509.333.220	11.509.333.220
- Công ty TNHH Đầu tư xây dựng và phát triển Việt Nhật	4.970.864.720	4.970.864.720	9.470.864.720	9.470.864.720
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	1.205.132.051	1.205.132.051	7.339.022.670	7.339.022.670
- Công ty TNHH Thương mại - kỹ thuật Vũ Gia	-	-	6.114.578.542	6.114.578.542
- Công ty TNHH dịch vụ và đầu tư TM Minh Khang	2.053.462.237	2.053.462.237	1.247.547.740	1.247.547.740
- Công ty TNHH sản xuất và dịch vụ Tiến Dũng	9.586.391.282	9.586.391.282	12.373.516.330	12.373.516.330
- Công ty CP sản xuất và kinh doanh Đức Việt	2.708.000.000	2.708.000.000	2.708.000.000	2.708.000.000
- Công ty TNHH Hoàng Nhật Hồng	2.104.849.100	2.104.849.100	2.104.849.100	2.104.849.100
- Công ty CP Xây dựng - thương mại Sao Bắc	12.200.576.000	12.200.576.000	-	-
- Công ty CP điện lạnh Ngọc Nguyên Châu	11.998.851.238	11.998.851.238	-	-
- Các khoản phải trả người bán khác	145.479.208.441	145.479.208.441	171.000.408.934	171.000.408.934
Dài hạn	-	-	-	-
	209.322.257.687	209.322.257.687	230.433.710.654	230.433.710.654
Phải trả người bán là các bên liên quan	824.080.708	824.080.708	205.974.320	205.974.320

(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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	5.123.701.456	29.307.832.708	34.431.534.164	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.931.311.151	36.061.362.695	20.047.261.210	17.945.412.636
- Thuế thu nhập cá nhân	1.979.580.130	1.072.522.288	1.302.604.693	1.749.497.725
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	599.694.051	1.426.968.555	1.457.550.443	569.112.163
- Các loại thuế khác	-	20.689.251	20.689.251	-
	9.634.286.788	67.889.375.497	57.259.639.761	20.264.022.524
	01/01/2025	Số khấu trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	9.074.806.003	9.074.806.003
	-	-	9.074.806.003	9.074.806.003

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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	325.096.379.785	132.896.138.308
- BQL dự án "Phát triển các đại học Quốc Gia VN- Tiểu dự án DDHQG Hà Nội"	23.014.447.510	-
- Bệnh viện Bạch Mai	94.317.893.308	-
- Công ty TNHH Đầu tư bất động sản An Phát	73.250.000.000	73.250.000.000
- Công ty TNHH Nông sản Thúy Tuấn	28.206.035.000	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	2.548.311.940	8.969.519.343
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng chuyên ngành	37.090.218.259	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Thái Hà	16.032.144.000	-
- Công ty CP Hóa dầu Quân đội	12.984.469.917	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Bắc Thanh Hóa	1.560.298.501	6.651.385.178
- Người mua trả tiền trước khác	36.092.561.350	44.025.233.787
Dài hạn	-	-
	325.096.379.785	132.896.138.308

17. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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
	29.598.072.064	41.884.208.428

(**) 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 bán 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	42.208.478.718	16.359.638.696
- Trích trước chi phí vào các công trình	42.208.478.718	16.359.638.696
Dài hạn	-	-
	42.208.478.718	16.359.638.696

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	3.951.423.531	4.039.558.617
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	35.269.512.957	100.357.045.752
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	33.559.241.957	40.405.720.082
+ Ban quản lý 143 Đốc Ngừ	3.781.706.774	3.761.121.036
+ Ban quản lý 379 Đội Cấn	4.206.157.252	4.200.504.844
+ Ban Quản lý Ngoại Giao Đoàn	3.609.014.433	3.452.813.408
+ Bà Mai Thu Hằng (**)	-	12.000.000.000
+ Ông Nguyễn Đức Tuấn (**)	14.050.000.000	12.050.000.000
+ Các khoản khác	7.912.363.498	4.941.280.794
	72.780.178.445	144.802.324.451

(*) 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

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
+ Cho thuê Văn phòng , kho bãi	1.430.297.119	2.171.106.418
+ Cho thuê lô đất tại Khu Công nghiệp Quang Minh	39.759.000.000	-
+ Doanh thu khác	231.690.389	183.252.785
+ Cho thuê lô đất tại Dự án Cụm Công nghiệp Phạm Ngũ Lão (*)	73.397.024.001	214.168.931.495
	114.818.011.509	216.523.290.698

(*): 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 11)

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	31/12/2025		Trong năm		01/01/2025	
	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	142.998.606.393	142.998.606.393	108.068.606.398	90.289.963.526	125.219.963.521	125.219.963.521
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (1)	34.214.915.307	34.214.915.307	34.214.915.307	28.958.992.882	28.958.992.882	28.958.992.882
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	54.043.691.091	54.043.691.091	54.043.691.091	49.930.970.644	49.930.970.644	49.930.970.644
- Vay ngắn hạn - Đối tượng khác (3)	52.779.999.995	52.779.999.995	17.850.000.000	9.440.000.000	44.369.999.995	44.369.999.995
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	121.638.921.954	121.638.921.954	-	1.960.000.000	123.598.921.954	123.598.921.954
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (4)	979.000.000	979.000.000	-	1.960.000.000	2.939.000.000	2.939.000.000
- Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam (5)	120.659.921.954	120.659.921.954	-	-	120.659.921.954	120.659.921.954
	264.637.528.347	264.637.528.347	108.068.606.398	92.249.963.526	248.818.885.475	248.818.885.475

- (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 01/2025/8/HĐTDHM ngày 07/07/2025. Hạn mức tín dụng 500.000.000.000 đồng. Mục đích bổ sung vốn lưu động, đầu 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 30/06/2026. 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
- + Xe ô tô Toyota Fortuner, BKS 30F-417.68
- + Xe ô tô Mercedes Benz S400, BKS 30E-610.99

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 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 10219449.25 ngày 30/05/2025 trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn là 250.000.000.000 đồng, thời hạn cấp hạn mức tối đa 11 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/HĐTD 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
01/01/2024	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 trước	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
01/01/2025	109.198.460.000	24.350.075.000	(160.000)	27.958.157.795	318.738.185.863	480.244.718.658
- Lãi trong năm	-	-	-	-	140.599.108.750	140.599.108.750
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	(3.453.766.250)	(3.453.766.250)
- Chia cổ tức trong năm (*)	-	-	-	-	(10.919.830.000)	(10.919.830.000)
31/12/2025	109.198.460.000	24.350.075.000	(160.000)	27.958.157.795	444.963.698.363	606.470.231.158

(*) Phân phối lợi nhuận 2024 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 ngày 28/05/2025 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 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	109.198.460.000	101.198.460.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	8.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	109.198.460.000	109.198.460.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	10.919.830.000	8.735.864.000

23.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.919.846	10.919.846
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.919.846	10.919.846
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.919.846	10.919.846
+ <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	10.919.830
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.919.830	10.919.830
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)	10.000	10.000

23.4 CÁC QUỸ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 2025 VND	Năm 2024 VND
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	442.753.557.760	248.131.076.737
- Doanh thu hoạt động xây lắp	611.796.975.721	418.535.584.715
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	38.676.760.052	42.887.604.685
	1.093.227.293.533	709.554.266.137

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	277.836.091.257	171.104.848.620
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	592.790.460.167	420.045.688.958
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	15.398.859.714	9.954.713.813
	886.025.411.138	601.105.251.391

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 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	8.954.919.510	1.197.545.223
- Doanh thu khác	-	9.416
	8.954.919.510	1.197.554.639

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	7.729.529.865	8.378.941.588
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	224.110.000
- Trích lập/Hoàn nhập tổn thất khoản đầu tư	(1.548.483.790)	1.737.454.234
	6.181.046.075	10.340.505.822

28. CHI PHÍ BÁN HÀNG/QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	43.072.899.168	43.227.160.302
- Chi phí nhân viên quản lý	23.157.140.083	16.966.274.412
- Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	659.609.574	38.594.400
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.236.499.634	5.977.709.869
- Thuế phí, lệ phí	23.192.207	2.999.845.962
- Trích lập /hoàn nhập Dự phòng phải thu khó đòi	1.391.958.428	7.081.029.751
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	9.565.278.303	6.393.782.958
- Chi phí quản lý khác	3.039.220.939	3.769.922.950
<i>b. Các khoản chi phí bán hàng</i>	-	76.836.037
- Chi phí nhân viên bán hàng	-	76.836.037

29. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	270.319.396.622	106.920.919.048
- Chi phí nhân công	125.336.270.154	98.704.137.424
- Khấu hao tài sản cố định	5.236.499.634	7.916.063.406
- Chi phí công cụ, dụng cụ	2.994.633.468	173.867.866
- Trích lập /hoàn nhập Dự phòng phải thu khó đòi	1.391.958.428	7.081.029.751
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	434.785.546.717	522.747.644.840
- Chi phí bằng tiền khác	17.424.528.490	35.067.365.134
	857.488.833.513	778.611.027.469

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)

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi phạt theo hợp đồng	414.725.978	136.080.911
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	10.252.968.868	2.626.125.087
- Thu nhập khác	40.313.612	1.071.988
	10.708.008.458	2.763.277.986

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt	288.311.953	1.974.031.092
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, Chuyển nhượng sản thương mại Housinco	661.048.402	-
- Các khoản chi phí khác	1.033.320	181.133
	950.393.675	1.974.212.225

32. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	176.660.471.445	56.791.132.985
Lợi nhuận kế toán của hoạt động kinh doanh thông thường	11.743.004.942	833.995.429
Các khoản chi phí không được khấu trừ	3.646.342.030	12.044.005.640
- Khấu hao TSCĐ vượt khung	1.259.600.000	1.259.600.000
- Tiền lương và phụ cấp HĐQT	740.273.638	364.506.273
- Trích lập dự phòng phải thu khó đòi	1.358.156.439	8.445.868.275
- 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	-	1.063.000.977
- Chi phí không hợp lý khác	288.311.953	911.030.115
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm từ hoạt động kinh doanh thông thường	15.389.346.972	12.878.001.069
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	3.077.869.394	4.703.601.315
Lợi nhuận kế toán của hoạt động kinh doanh Bất động sản	164.917.466.503	55.957.137.556
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh Bất động sản	32.983.493.301	11.191.427.511
Chi phí thuế TNDN hiện hành	36.061.362.695	15.895.028.826

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)

33. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025	01/01/2025
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	997.232.060	317.555.843
Ngoại tệ các loại:		
+ USD	-	7,60

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 31/12/2025 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
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Cổ Linh	Đầu tư vào công ty khác

Giao dịch với các bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Mua hàng với bên liên quan	4.272.578.807	2.520.922.386
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	4.272.578.807	2.520.922.386
Lãi cho vay bên liên quan	688.979.397	695.298.904
- Ông Đỗ Ngọc Long	179.552.000	190.340.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	509.427.397	504.958.904
Hợp tác kinh doanh	140.999.046.693	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	140.999.046.693	-
Thu hồi cho vay	7.900.000.000	1.500.000.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	-	1.500.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	7.900.000.000	-
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

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả người bán	824.080.708	205.974.320
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	385.437.960	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	438.642.748	205.974.320
Phải thu khác	146.241.131.904	7.141.212.845
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	140.999.046.693	-
- Ông Đỗ Ngọc Long	4.602.207.740	4.422.655.740
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	639.877.471	2.718.557.105
Phải thu về cho vay	2.480.000.000	10.380.000.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	2.480.000.000	2.480.000.000
- 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 2025	Năm 2024
		VND	VND
		6.064.426.265	5.045.329.564
Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch HĐQT	753.570.836	707.284.782
Ông Đỗ Việt Thi	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	722.445.745	653.667.782
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	363.816.819	383.706.273
Ông Nguyễn Văn Hiền	Thành viên HĐQT	376.456.819	364.506.273
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	577.176.320	510.233.091
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	483.765.272	455.610.636
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	481.320.545	473.862.454
Ông Nguyễn Minh Hải	Phó Tổng Giám đốc	318.654.636	-
Ông Nguyễn Thế Cảnh	Phó Tổng Giám đốc	443.954.092	354.163.273
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	468.068.636	455.797.727
Bà Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát	345.457.545	333.506.182
Bà Nguyễn Thị Thùy	Thành viên Ban Kiểm soát	388.102.727	352.991.091
Ông Nguyễn Văn Hà	Thành viên Ban Kiểm soát	341.636.273	-

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 một số cá nhân (xem tại Thuyết minh số 10).

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 Ngọc Hà, thành phố 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/HĐTD-STNMT-PC ngày 20/04/2016: Thuê 646 m² đất tại số 147 phố Đốc Ngừ, phường Ngọc Hà, 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 31/12/2024 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2026

Chủ tịch Hội đồng quản trị



Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên

38