

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 31/12/2023



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 - 35

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 31/12/2023.

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 2023 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 Đoàn Văn Khang	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc

Bổ nhiệm ngày 20/07/2023

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 2023 và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Thị Hoa.

CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THỨC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Lãnh đạo Công ty khẳng định rằng, ngoài sự kiện được trình bày tại Thuyết minh 32 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính, không có sự kiện quan trọng nào khác 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 30 tháng 3 năm 2024

Số: 475 /2024/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 30/3/2024, trình bày từ trang 06 đến trang 35 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, 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 Giám đốc 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.

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 31/12/2023, 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.



Nguyễn Minh Long
Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:
0666-2023-112-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024

Nguyễn Văn Hải
Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận ĐKHNKT số:
1395-2023-112-1



BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		1.098.861.653.321	1.074.388.545.561
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	68.136.972.196	85.159.937.312
Tiền	111		68.136.972.196	85.159.937.312
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		439.537.292.044	634.797.586.318
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5	262.070.255.469	424.341.316.442
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	6	134.540.695.215	142.100.720.150
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	7	3.980.000.000	42.900.000.000
Phải thu ngắn hạn khác	136	8	40.311.179.884	28.488.560.168
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó	137	5	(1.364.838.524)	(3.033.010.442)
Hàng tồn kho	140	9	572.614.623.153	353.150.396.807
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	141		572.614.623.153	353.150.396.807
Tài sản ngắn hạn khác	150		18.572.765.928	1.280.625.124
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	14	35.159.093	-
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	16	18.537.606.835	1.280.625.124
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		186.464.449.108	135.958.473.523
Các khoản phải thu dài hạn	210		33.643.917.931	-
Phải thu dài hạn khác	216	8	33.643.917.931	-
Tài sản cố định	220		66.018.921.858	71.912.725.967
Tài sản cố định hữu hình	221	11	66.018.921.858	71.912.725.967
- Nguyên giá	222		166.526.331.526	167.855.946.981
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(100.507.409.668)	(95.943.221.014)
Bất động sản đầu tư	230	12	1.405.348.895	4.497.116.435
- Nguyên giá	231		84.214.110.999	84.214.110.999
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(82.808.762.104)	(79.716.994.564)
Tài sản dở dang dài hạn	240		29.598.072.064	864.000.000
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	29.598.072.064	864.000.000
Đầu tư tài chính dài hạn	250	10	48.106.611.911	50.351.228.913
Đầu tư vào công ty con	251		54.150.000.000	54.150.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(6.043.388.089)	(3.798.771.087)
Tài sản dài hạn khác	260		7.691.576.449	8.333.402.208
Chi phí trả trước dài hạn	261	14	7.691.576.449	8.333.402.208
TỔNG TÀI SẢN	270		1.285.326.102.429	1.210.347.019.084

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		847.856.037.930	780.991.030.580
Nợ ngắn hạn	310		609.193.406.312	650.718.405.954
Phải trả người bán ngắn hạn	311	15	205.369.412.231	296.215.341.886
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	17	43.431.505.321	149.292.516.677
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	16	2.182.010.715	2.594.842.109
Phải trả người lao động	314		13.608.453.312	15.778.215.666
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	18	10.363.316.427	13.773.054.881
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		1.737.988.073	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	19	173.860.191.909	36.092.397.394
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	130.788.507.826	104.889.526.016
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		27.852.020.498	32.082.511.325
Nợ dài hạn	330		238.662.631.618	130.272.624.626
Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	1.826.227.172
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	233.954.918.178	113.789.565.800
Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	4.707.713.440	14.656.831.654
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		437.470.064.499	429.355.988.504
Vốn chủ sở hữu	410	22	437.470.064.499	429.355.988.504
Vốn góp của chủ sở hữu	411		101.198.460.000	92.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		101.198.460.000	92.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		20.350.075.000	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		287.963.531.704	289.047.915.709
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		276.537.091.009	250.508.504.056
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		11.426.440.695	38.539.411.653
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.285.326.102.429	1.210.347.019.084

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024



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 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01		513.816.351.158	904.804.999.933
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	23	513.816.351.158	904.804.999.933
Giá vốn hàng bán	11	24	474.636.176.990	827.057.915.361
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		39.180.174.168	77.747.084.572
Doanh thu hoạt động tài chính	21	25	1.631.531.144	7.357.605.158
Chi phí tài chính	22	26	14.102.335.596	7.381.127.474
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		11.857.718.594	5.427.460.202
Chi phí bán hàng	25	27	126.308.880	56.207.273
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	27	26.372.369.744	46.797.740.435
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		210.691.092	30.869.614.548
Thu nhập khác	31	28	15.870.788.319	18.242.419.675
Chi phí khác	32		1.304.905.823	375.991.304
Lợi nhuận khác	40		14.565.882.496	17.866.428.371
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		14.776.573.588	48.736.042.919
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	30	3.350.132.893	10.196.631.266
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		11.426.440.695	38.539.411.653

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024



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 31/12/2023

Chỉ tiêu	Mã Thuyết số minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh			
Lợi nhuận trước thuế	01	14.776.573.588	48.736.042.919
Điều chỉnh cho các khoản			
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02	10.022.771.649	13.143.776.683
Các khoản dự phòng	03	(9.372.673.130)	(12.805.325.953)
(Lãi)/lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ	04	(13.501)	(39.190)
(Lãi)/lỗ hoạt động đầu tư	05	(2.086.063.098)	(7.357.565.968)
Chi phí lãi vay	06	11.857.718.594	5.427.460.202
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08	25.198.314.102	47.144.348.693
Tăng, giảm các khoản phải thu	09	109.118.351.394	(320.340.022.269)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10	(219.464.226.346)	63.889.451.687
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(95.700.613.041)	(84.329.921.245)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	606.666.666	527.612.955
Tiền lãi vay đã trả	14	(11.479.270.683)	(2.070.978.235)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15	(1.885.837.624)	(9.670.414.120)
Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh	17	(7.542.855.527)	(3.300.310.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20	(201.149.471.059)	(308.150.232.534)
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)	(18.523.599.879)
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23	-	(1.500.000.000)
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24	38.920.000.000	22.800.000.000
Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25	-	(24.500.000.000)
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27	75.278.254	5.599.119.480
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30	38.062.158.254	(16.124.480.399)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính			
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31	-	6.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	298.962.589.011	256.961.518.701
Tiền trả nợ gốc vay	34	(152.898.254.823)	(86.758.477.868)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40	146.064.334.188	176.203.040.833
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50	(17.022.978.617)	(148.071.672.100)
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	85.159.937.312	233.231.570.222
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61	13.501	39.190
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	68.136.972.196	85.159.937.312

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024



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 (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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 101.198.460.000 đồng (Một trăm linh một tỷ một trăm chín mươi tám triệu bốn trăm sáu mươi nghìn đồng chẵn).

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 334 người (tại ngày 01/01/2023 là 343 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 9 phần Thuyết minh Báo cáo tài chính.

1.2 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH

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 (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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 31/12/2023.

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 Giám đốc 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 (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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 31/12/2023 được Công ty xác định trên cơ sở khối lượng đã thực hiện đến thời điểm 31/12/2023 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.

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 (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính 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 Doanh nghiệp so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

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 (TIẾP)

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

3.10 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.

3.11 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.

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 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.

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)

3.11 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

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.

3.12 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.

3.13 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 chi 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.

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)

3.14 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.

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	8.682.290.439	17.531.754.951
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	59.454.681.757	67.628.182.361
	68.136.972.196	85.159.937.312

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)

5. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu của khách hàng ngắn hạn	262.070.255.469	(1.364.838.524)	424.341.316.442	(3.033.010.442)
- Công ty phát triển nhà số 35 (Housingco Tân Triều)	24.449.006.891	-	25.449.006.891	-
- Trường Đại học Y Hà Nội	6.438.544.211	-	28.496.963.622	-
- Công ty Điện lực Tuyên Quang - CN Tổng Công ty Điện Lực Miền Bắc	4.833.777.409	-	15.851.417.387	-
- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị	6.196.913.375	-	10.455.481.475	-
- Ban quản lý các Dự án của Đảng ở Trung Ương (Ban Đảng)	4.890.726.478	-	13.845.232.681	-
- Bệnh viện Bạch Mai	12.983.172.036	-	37.769.828.139	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng VINACO	15.869.699.770	-	34.369.699.770	-
- Ban quản lý dự án chuyên ngành xây dựng công trình y tế	40.726.770.741	-	-	-
- Công ty TNHH điện công nghiệp Đại Thiên Thành	7.768.248.176	-	-	-
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCPC	23.012.342.589	-	106.355.647.121	(262.481.604)
- Công ty Cổ phần phát triển Fuji Bắc Giang	8.070.840.910	-	8.070.840.910	-
- Bệnh viện Đại Học Y Hà Nội	9.338.737.713	-	-	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	97.491.475.170	(1.364.838.524)	143.677.198.446	(2.770.528.838)
	262.070.255.469	(1.364.838.524)	424.341.316.442	(3.033.010.442)

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)

6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Trả trước cho người bán ngắn hạn	134.540.695.215	142.100.720.150
- 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	15.152.326.179	18.008.912.189
- Công ty CP Dịch vụ Bất động sản Lanmak	10.788.623.312	-
- Công ty CP Vninvest - Đầu tư và xây dựng Đô thị	6.731.610.820	-
- CN Công ty CP xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh - XNXD số 6	4.622.714.673	3.555.609.090
- Công ty TNHH điện công nghiệp Đại Thiên Thành	2.978.402.721	-
- Công ty CP thương mại đầu tư Bất động sản Dương Trần	-	33.643.917.931
- Công ty TNHH Phát triển công nghệ Kim Việt Phát	218.288.329	6.225.724.883
- Các khoản ứng trước cho người bán khác	76.230.878.301	80.666.556.057
	134.540.695.215	142.100.720.150

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)

7. PHẢI THU VỀ CHO VAY

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu về cho vay ngắn hạn	3.980.000.000	-	42.900.000.000	-
- Ông Đỗ Ngọc Long (*)	3.980.000.000	-	15.200.000.000	-
- Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Năm Long	-	-	20.000.000.000	-
- Công ty CP Hanssem	-	-	7.700.000.000	-
Phải thu về cho vay là bên liên quan (Chi tiết Thuyết minh số 30)	3.980.000.000	-	15.200.000.000	-

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

8. PHẢI THU KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Phải thu khác ngắn hạn	40.311.179.884	-	28.488.560.168	-
- Lãi dự thu	17.858.620.510	-	15.783.063.114	-
- Phải thu khác	17.686.664.459	-	2.924.623.610	-
- Tạm ứng cho các cá nhân	-	-	24.500.000	-
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	4.765.894.915	-	4.756.373.444	-
Phải thu khác dài hạn	33.643.917.931	-	-	-
- Ký cược, ký quỹ (*)	33.643.917.931	-	-	-
	73.955.097.815	-	28.488.560.168	-
Phải thu khác là bên liên quan (Chi tiết Thuyết minh số 30)	10.589.483.803	-	6.174.125.345	-

(*) 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 13)



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)

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	12.318.197	-	12.318.197	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (*)	572.602.304.956	-	353.138.078.610	-
	572.614.623.153	-	353.150.396.807	-

Tại ngày 31/12/2023 bao gồm:

- (*) Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang của dự án Cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân (“Dự án”) là 431.330.225.523 đồng. Thông tin về Dự án:
 - Diện tích khoảng 75 ha thuộc địa phận 02 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
 - Tiến độ khai thác Dự án: Dự kiến từ quý II năm 2024
 - UBND tỉnh Hưng Yên cho Công ty thuê đất để thực hiện Dự án: Lần 1: 671.556,6 m² theo Quyết định số 728/QĐ-UBND ngày 23/3/2023; Lần 2: 69.064,1 m² theo Quyết định số 2234/QĐ-UBND ngày 24/10/2023 với thời hạn thuê đất đến ngày 23/3/2073.

10. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	54.150.000.000	(6.043.388.089)	54.150.000.000	(3.798.771.087)
- Đầu tư vào Công ty con	54.150.000.000	(6.043.388.089)	54.150.000.000	(3.798.771.087)
+ Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô (1)	12.500.000.000	(1.487.702.370)	12.500.000.000	(357.444.951)
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT (2)	41.650.000.000	(4.555.685.719)	41.650.000.000	(3.441.326.136)

- (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 (TIẾP)

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

11. 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
	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2023	74.552.087.938	58.486.377.224	33.876.243.951	941.237.868	167.855.946.981
- Mua trong năm	-	864.000.000	-	173.200.000	1.037.200.000
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.366.815.455)	-	(2.366.815.455)
31/12/2023	74.552.087.938	59.350.377.224	31.509.428.496	1.114.437.868	166.526.331.526
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2023	21.809.863.936	54.965.058.488	18.262.527.894	905.770.697	95.943.221.014
- Khấu hao trong năm	2.902.463.964	1.601.628.605	2.382.022.145	44.889.395	6.931.004.109
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.366.815.455)	-	(2.366.815.455)
31/12/2023	24.712.327.900	56.566.687.093	18.277.734.584	950.660.092	100.507.409.668
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2023	52.742.224.002	3.521.318.737	15.613.716.057	35.467.171	71.912.725.967
31/12/2023	49.839.760.038	2.783.690.132	13.231.693.912	163.777.776	66.018.921.858

- Nguyên giá TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2023 đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 68.702.002.249 đồng.

- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình tại ngày 31/12/2023 đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 14.443.880.854 đồng.



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)

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

	01/01/2023	Tăng trong năm	31/12/2023
	<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	79.716.994.564	3.091.767.540	82.808.762.104
GIÁ TRỊ CÒN LẠI			
- Nhà	4.497.116.435	-	1.405.348.895

Giá trị còn lại tại ngày 31/12/2023 của BĐSĐT dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay: 1.405.348.895 đồng.

13. XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	29.598.072.064	864.000.000
+ Mua sắm tài sản cố định	-	864.000.000
+ Xây dựng cơ bản dở dang (*)	29.598.072.064	-

(*) 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 (TIẾP)

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

14. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	35.159.093	-
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	35.159.093	-
Dài hạn	7.691.576.449	8.333.402.208
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	3.002.102.763	3.470.244.311
- Tiền thuê đất khu Công nghiệp Quang Minh	4.689.473.686	4.863.157.897
	<u>7.726.735.542</u>	<u>8.333.402.208</u>

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)

15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Các khoản phải trả người bán ngắn hạn	205.369.412.231	205.369.412.231	296.215.341.886	296.215.341.886
- Công ty TNHH Bé tông và XD Minh Đức	8.625.364.736	8.625.364.736	5.029.989.886	5.029.989.886
- Công ty TNHH thương mại và XD Phúc Thịnh	7.065.589.398	7.065.589.398	14.414.231.224	14.414.231.224
- Tổng Công ty Xây dựng HN - CTCP	1.263.780.311	1.263.780.311	84.091.591.180	84.091.591.180
- Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng nền móng Chương Dương	682.134.273	682.134.273	3.185.972.500	3.185.972.500
- Công ty Cổ phần Thương mại và Xây dựng Hà Văn Gia Lộc	1.630.335.387	1.630.335.387	1.630.335.387	1.630.335.387
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiếp	12.020.084.900	12.020.084.900	11.426.827.138	11.426.827.138
- Công ty TNHH Thương mại - kỹ thuật Vũ Gia	8.019.327.401	8.019.327.401	2.153.145.550	2.153.145.550
- Công ty TNHH dịch vụ và đầu tư TM Minh Khang	5.749.470.141	5.749.470.141	3.356.220.106	3.356.220.106
- Công ty TNHH sản xuất và dịch vụ Tiến Dũng	5.015.741.940	5.015.741.940	-	-
- Công ty CP sản xuất và kinh doanh Đức Việt	4.708.000.000	4.708.000.000	4.708.000.000	4.708.000.000
- Công ty CP thương mại và dịch vụ Hà Minh	3.548.984.743	3.548.984.743	-	-
- Công ty CP ĐT PT và Vật liệu XD Hoàng Minh	3.109.333.124	3.109.333.124	4.109.333.124	4.109.333.124
- Công ty TNHH Hoàng Nhật Hồng	2.104.849.100	2.104.849.100	2.754.059.609	2.754.059.609
- Công ty TNHH Thương mại Duyệt Ngân	5.520.196.129	5.520.196.129	2.480.214.030	2.480.214.030
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	15.115.747.708	15.115.747.708	15.115.747.708	15.115.747.708
- Các khoản phải trả người bán khác	121.190.472.940	121.190.472.940	141.759.674.444	141.759.674.444
Phải trả người bán là các bên liên quan	750.000	750.000	112.881.629	112.881.629
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	750.000	750.000	112.881.629	112.881.629

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)

16. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ/PHẢI THU NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế giá trị gia tăng phải nộp	699.388.399	45.329.462.694	46.028.851.093	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	183.556.455	-	183.556.455
- Thuế thu nhập cá nhân	1.295.759.659	777.582.129	674.581.579	1.398.760.209
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	599.694.051	4.052.595.968	4.052.595.968	599.694.051
- Các loại thuế khác	-	20.000.000	20.000.000	-
	2.594.842.109	50.363.197.246	50.776.028.640	2.182.010.715
	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp/khấu trừ trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	18.537.606.835	18.537.606.835
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.280.625.124	3.166.462.748	1.885.837.624	-
	1.280.625.124	3.166.462.748	20.423.444.459	18.537.606.835

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)

17. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	43.431.505.321	149.292.516.677
- Công ty CP Thương mại và dịch vụ Xuân Thủy	14.064.486.893	-
- Ban quản lý dự án chuyên ngành xây dựng CT Y tế	-	141.120.001.460
- Công ty Cổ phần ROXY Việt Nam	-	2.390.771.283
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Bắc Thăng Long	9.159.804.658	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	8.969.519.343	-
- BQL Dự án đầu tư xây dựng công trình dân dụng TP Hà Nội	6.245.379.000	-
- Công ty điện lực Yên Bái	2.222.237.110	-
- Người mua trả tiền trước khác	2.770.078.317	5.781.743.934

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	10.363.316.427	13.773.054.881
- Trích trước chi phí vào các công trình	10.363.316.427	13.455.392.122
- Chi phí phải trả khác	-	317.662.759

19. CÁC KHOẢN PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	173.860.191.909	36.092.397.394
- Kinh phí công đoàn	4.124.880.837	4.479.534.636
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	151.874.073.430	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	17.861.237.642	31.612.862.758
+ BQL 143 Đốc Ngừ	3.813.548.748	3.765.330.056
+ Dự án CCN Phạm Ngũ Lão	-	9.750.000.000
+ BQL 379 Đội Cấn	5.728.655.292	9.314.753.040
+ Ban quản lý 249 Thụy Khuê	25.640.271	691.446.547
+ Ban Quản lý Ngoại Giao Đoàn	3.453.110.312	3.612.794.706
+ Các khoản khác	4.840.283.019	4.478.538.409
	173.860.191.909	36.092.397.394

(*): 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.

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)

20. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	130.788.507.826	130.788.507.826	178.797.236.633	152.898.254.823	104.889.526.016	104.889.526.016
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (1)	62.132.313.094	62.132.313.094	96.427.366.728	105.993.829.582	71.698.775.948	71.698.775.948
- Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (2)	41.409.630.642	41.409.630.642	41.409.630.642	30.340.750.068	30.340.750.068	30.340.750.068
- Vay ngắn hạn - Đối tượng khác (3)	890.000.000	890.000.000	-	-	890.000.000	890.000.000
- Ngân hàng TMCM Công thương Việt Nam (6)	22.765.562.767	22.765.562.767	37.369.237.940	14.603.675.173	-	-
- Ngân hàng TMCP Quân Đội CN Sở GD 1 (7)	1.631.001.323	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	233.954.918.178	233.954.918.178	122.125.352.378	1.960.000.000	113.789.565.800	113.789.565.800
- Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Sở giao dịch 1 (4)	4.899.000.000	4.899.000.000	-	1.960.000.000	6.859.000.000	6.859.000.000
- Ngân hàng TMCM Công thương Việt Nam (5)	229.055.918.178	229.055.918.178	122.125.352.378	-	106.930.565.800	106.930.565.800
	364.743.426.004	364.743.426.004	300.922.589.011	154.858.254.823	218.679.091.816	218.679.091.816

- (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 01/2023/8/HĐTDHM ngày 28/11/2023. Hạn mức tín dụng 600.000.000.000 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 đồng hết ngày 31/08/2024. 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 cầm 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.
 - + 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

- (2) Khoản vay với ngân hàng TMCP quốc tế VIB theo hợp đồng tín dụng số 8041532.23 ngày 03/04/2023 trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn là 100.000.000.000 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.

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)

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- (3) Các khoản vay với cán bộ công nhân viên với lãi suất từ 6,0% - 6,5%/năm.
- (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 với ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam chi nhánh Ba Đình theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 286/2022-HĐCVDADT/NHCT124-HCMCC ngày 8/8/2022, hạn mức cho vay là 450.000.000.000 đồng. Mục đích dùng để thanh toán các chi phí đầu tư của dự án Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cụm công nghiệp Phạm Ngũ Lão – Nghĩa Dân. Thời hạn vay 84 tháng, lãi suất vay theo từng giấy nhận nợ cụ thể. Tài sản đảm bảo của hợp đồng này là:
 - + Toàn bộ động sản thuộc dự án bao gồm: máy móc thiết bị, phương tiện, trang thiết bị và các động sản khác thuộc dự án
 - + Quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận sự dụng đất để thực hiện dự án CCN Phạm Ngũ Lão, địa chỉ tại Nghĩa Dân, Kim Động, Hưng Yên.
 - + Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai bao gồm nhưng không giới hạn các hạng mục công trình chính và hạng mục công trình phụ trợ như hệ thống điện, cấp thoát nước,.. của dự án CCN Phạm Ngũ Lão
- (6) Khoản vay với ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam theo hợp đồng cấp tín dụng số 505/2023-HĐCVHM/NHCT124-BTHCM ngày 28/12/2023 trong đó hạn mức tín dụng là 70.000.000.000 đồng và hạn mức cho vay bao gồm cả các khoản nợ được điều chỉnh bởi hợp đồng cho vay hạn mức số 435/2022-HĐCVHM/NHCT124-BTHCM ngày 12/12/2022. Mục đích cấp tín dụng: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh, thời hạn cấp hạn mức tín dụng hết ngày 31/12/2024. Thời hạn và lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng cụ thể nhưng không quá 9 tháng. Tài sản đảm bảo của hợp đồng tín dụng theo các hợp đồng thế chấp:
 - + Hợp đồng thế chấp số 01-2010/HĐTC ngày 11/08/2010
 - + Hợp đồng thế chấp số 02/2010/HĐTC ngày 11/08/2010
 - + Hợp đồng thế chấp số 541/2015/HĐTCQTS/NHCT124-BTHCM ngày 29/05/2015
- (7) Khoản vay với ngân hàng TMCP Quân đội Việt Nam theo hợp đồng cấp tín dụng số 163572.23.031.619988.TD ngày 02/11/2023 trong đó hạn mức tín dụng là 200.000.000.000 đồng và hạn mức cho vay là 50.000.000.000 đồng. Mục đích cấp tín dụng: Cấp tín dụng phục vụ hoạt động thi công xây lắp của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh, thời hạn cấp hạn mức tín dụng đến hết ngày 29/08/2024. Thời hạn và lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng cụ thể. Hợp đồng tín dụng này không có tài sản đảm bảo.

21. 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.

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

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU

22.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

	VND	VND	VND	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	80.000.000.000	18.350.075.000	-	-	27.958.157.795	262.892.504.056	389.200.736.851
- Tăng vốn trong năm trước	12.000.000.000	2.000.000.000	-	-	-	(8.000.000.000)	6.000.000.000
- Lãi trong năm	-	-	-	-	-	38.539.411.653	38.539.411.653
- Giảm vốn trong năm trước	-	-	-	(160.000)	-	-	(160.000)
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	-	-	-	(3.884.000.000)	(3.884.000.000)
- Trích quỹ thưởng Ban điều hành	-	-	-	-	-	(500.000.000)	(500.000.000)
- Chia cổ tức trong năm	-	-	-	-	-	-	-
31/12/2022	92.000.000.000	20.350.075.000	(160.000)	(160.000)	27.958.157.795	289.047.915.709	429.355.988.504
01/01/2023	92.000.000.000	20.350.075.000	(160.000)	(160.000)	27.958.157.795	289.047.915.709	429.355.988.504
- Tăng vốn trong năm nay (*)	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)	(160.000)	27.958.157.795	287.963.531.704	437.470.064.499

(*) Phân phối lợi nhuận 2022 theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 06/06/2023 của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

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)

22. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

22.2 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	92.000.000.000	80.000.000.000
+ Vốn góp tăng trong năm	9.198.460.000	12.000.000.000
+ Vốn góp cuối năm	101.198.460.000	92.000.000.000

22.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2023 CP	01/01/2023 CP
- Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	10.119.846	9.200.000
- Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	10.119.846	9.200.000
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.119.846	9.200.000
+ <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	10.119.830	9.199.984
+ <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	10.119.830	9.199.984
+ <i>Cổ phiếu ưu đãi</i>	-	-
* <i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	10.000	10.000

22.4 CÁC QUỸ

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	27.958.157.795	27.958.157.795

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Doanh thu kinh doanh bất động sản	-	74.297.578.460
- Doanh thu hoạt động xây lắp	468.588.664.118	784.574.189.432
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	45.227.687.040	45.933.232.041
	513.816.351.158	904.804.999.933

24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Giá vốn kinh doanh bất động sản	-	44.871.856.093
- Giá vốn của hoạt động xây lắp	460.201.576.968	759.878.891.665
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	14.434.600.022	22.307.167.603
	474.636.176.990	827.057.915.361

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)

25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	1.631.517.643	7.357.565.968
- Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại	13.501	39.190
	1.631.531.144	7.357.605.158

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí lãi vay	11.857.718.594	5.427.460.202
- Dự phòng tổn thất khoản đầu tư	2.244.617.002	1.953.667.272
	14.102.335.596	7.381.127.474

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG/QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<i>a. Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp</i>	26.372.369.744	46.797.740.435
- Chi phí nhân viên quản lý	11.974.175.195	26.148.504.678
- Chi phí công cụ dụng cụ, đồ dùng văn phòng	338.459.104	1.318.510.822
- Chi phí khấu hao TSCĐ	5.774.261.475	4.821.476.039
- Thuế phí, lệ phí	209.816.518	2.947.484.751
- Dự phòng phải thu khó đòi	1.364.838.524	-
- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi	(3.033.010.442)	-
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	5.538.703.904	3.774.604.367
- Chi phí quản lý khác	4.205.125.466	7.787.159.778
<i>b. Các khoản chi phí bán hàng</i>	126.308.880	56.207.273
- Chi phí nhân viên bán hàng	126.308.880	56.207.273

28. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Lãi phạt theo hợp đồng	743.675.600	-
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	14.656.833.546	18.237.669.929
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	454.545.455	-
- Thu nhập khác	15.733.718	4.749.746
	15.870.788.319	18.242.419.675

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)

29. CHI PHÍ THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
- Chi phí nguyên vật liệu	371.280.228.924	323.926.028.396
- Chi phí nhân công	120.299.207.196	155.042.434.131
- Khấu hao tài sản cố định	10.022.771.649	13.143.776.683
- Chi phí công cụ, dụng cụ	422.296.812	4.552.521.957
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	209.150.757.992	285.781.148.894
- Chi phí bằng tiền khác	9.423.819.387	16.711.669.501
	720.599.081.960	799.157.579.562

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	14.776.573.588	48.736.042.919
Các khoản chi phí không được khấu trừ	1.974.090.876	2.247.113.413
- Khấu hao TSCĐ vượt khung	1.351.071.875	1.313.342.500
- Tiền lương và phụ cấp HĐQT	372.005.500	276.000.000
- Chi phí phạt	-	251.035.899
- Chi phí không hợp lý khác	251.013.501	406.735.014
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	16.750.664.464	50.983.156.332
Trừ các khoản thu nhập không phải từ hoạt động kinh doanh	-	29.425.722.367
- Lợi nhuận trước thuế từ hoạt động kinh doanh bất động sản	-	29.425.722.367
Tổng thu nhập chịu thuế trong kỳ từ hoạt động sản xuất kinh doanh	16.750.664.464	21.557.433.965
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN từ hoạt động sản xuất kinh doanh	3.350.132.893	4.311.486.793
Chi phí thuế TNDN hiện hành	3.350.132.893	10.196.631.266

31. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2023	01/01/2023
Nợ khó đòi đã xử lý (VND)	317.555.843	317.555.843
Ngoại tệ các loại:		
+ USD	7,60	34,00

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)

32. 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 31/12/2023 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 Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc kiêm Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT
4	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 2023 VND	Năm 2022 VND
Mua hàng với bên liên quan	883.842.971	73.124.091
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	883.842.971	73.124.091
Mua lại cổ phần	-	24.500.000.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	-	24.500.000.000
Hợp tác kinh doanh	4.500.000.000	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	4.500.000.000	5.000.000.000
Thu hồi cho vay cá nhân	11.220.000.000	-
- Ông Đỗ Ngọc Long	11.220.000.000	-

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Phải trả người bán	750.000	112.881.629
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	750.000	112.881.629
Phải thu khác	10.589.483.803	6.174.125.345
- Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	9.500.000.000	5.000.000.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	1.089.483.803	1.174.125.345
Phải thu về cho vay	3.980.000.000	15.200.000.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	3.980.000.000	15.200.000.000

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)

32. THÔNG TIN VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
		5.619.558.950	5.897.728.765
Ông Phạm Minh Đức	Chủ tịch HĐQT	832.349.000	823.497.546
Ông Đỗ Việt Thi	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	763.257.900	792.746.246
Ông Đoàn Văn Khang	Phó Chủ tịch HĐQT kiêm Phó Tổng Giám đốc	480.405.023	533.000.241
Ông Nguyễn Văn Hiền	Thành viên HĐQT	372.005.500	497.000.000
Bà Trần Thị Hoa	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng	599.309.727	670.197.693
Ông Nguyễn Đăng Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	528.839.600	587.057.328
Ông Nguyễn Hải Long	Phó Tổng Giám đốc	450.253.500	575.739.755
Bà Phạm Thu Lan	Trưởng Ban Kiểm soát	357.792.178	342.379.209
Bà Nguyễn Thị Thùy	Thành viên Ban Kiểm soát	367.999.656	360.483.493
Ông Nguyễn Thế Cảnh	Thành viên Ban Kiểm soát	370.652.302	361.474.265
Bà Ngô Kim Dung	Phó Tổng Giám đốc	496.694.564	354.152.989

33. 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 thừa 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.

34. SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ

Phát hành cổ phiếu riêng lẻ để huy động bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Ngày 22/02/2024, Công ty đã Báo cáo Kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 04/2024-HCMCC;
- Ngày 13/03/2024, Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội đã cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần 14 cho Công ty;

Theo đó, Công ty đã phát hành thêm 800.000 cổ phiếu (giá trị theo mệnh giá là 8.000.000.000 đồng). Vốn điều lệ sau khi phát hành thêm cổ phiếu riêng lẻ của Công ty là 109.198.460.000 đồng, chia thành 10.919.846 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

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)

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 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán.

Hà Nội, ngày 30 tháng 3 năm 2024



Chủ tịch Hội đồng quản trị

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Nguyễn Thị Quyên