

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG BẢO TÀNG HỒ CHÍ MINH
BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN
CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2025



Công Ty Cổ
Phần Xây Dựng
Bảo Tàng Hồ
Chí Minh

Digitally signed by Công Ty Cổ Phần Xây
Dựng Bảo Tàng Hồ Chí Minh
DN: OID.0.9.2342.19200300.100.1.1=
MST.0100105077, CN=Công Ty Cổ
Phần Xây Dựng Bảo Tàng Hồ Chí Minh,
S=Hà Nội, C=VN
Reason: I am the author of this document
Location:
Date: 2026.03.12 15:46:13+0700
Foxit PDF Reader Version: 2025.1.0

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 HỢP NHẤT	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT	9 - 10
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT	11 - 42

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 hợp nhất 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 NĂM TÀI CHÍNH

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

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hàng năm phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính hợp nhất cũng như kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không; và
- Lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất. 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 03 năm 2026

Số: 152/2026/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 hợp nhất kèm theo 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 42, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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 hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính hợp nhất 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 hợp nhất và tình hình lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất.



Phạm Gia Đạt

Phó Tổng Giám đốc

Giấy CNĐKHN kiểm toán 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 03 năm 2026

Hoàng Thị Nga

Kiểm toán viên

Giấy CNĐKHN kiểm toán số
4079-2023-112-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

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		1.428.868.969.469	1.401.498.932.478
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	273.713.542.639	207.466.099.489
Tiền	111		83.713.542.639	177.466.099.489
Các khoản tương đương tiền	112		190.000.000.000	30.000.000.000
Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		35.000.000.000	-
Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123	6	35.000.000.000	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		470.715.074.179	482.500.083.792
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	8	194.987.424.249	225.809.298.483
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	22	236.889.320.162	194.425.093.138
Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	9	6.980.000.000	18.870.489.115
Các khoản phải thu khác	136	10	43.970.599.118	54.795.190.195
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	8;10	(12.112.269.350)	(11.399.987.139)
Hàng tồn kho	140		637.659.112.745	707.680.799.482
Hàng tồn kho	141	7	637.659.112.745	707.680.799.482
Tài sản ngắn hạn khác	150		11.781.239.906	3.851.949.715
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5	664.280.840	1.270.489.831
Thuế GTGT được khấu trừ	152		2.042.153.063	2.581.459.884
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	18	9.074.806.003	-
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		887.753.059.499	269.663.564.243
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		87.936.440.681	73.118.483.062
Tài sản cố định hữu hình	221	11	87.936.440.681	73.118.483.062
- Nguyên giá	222		198.524.405.569	189.393.662.088
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(110.587.964.888)	(116.275.179.026)
Bất động sản đầu tư	230	12	-	-
- 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		693.479.809.900	104.634.228.370
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	13	693.479.809.900	104.634.228.370
Đầu tư tài chính dài hạn	250	6	18.000.000.000	-
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		18.000.000.000	-
Tài sản dài hạn khác	260		54.692.890.987	58.266.934.880
Chi phí trả trước dài hạn	261	5	9.427.147.221	6.652.396.496
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		594.315.472	561.477.476
Lợi thế thương mại	269	14	44.671.428.294	51.053.060.908
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		2.316.622.028.968	1.671.162.496.721

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		1.638.127.660.714	1.117.846.488.103
Nợ ngắn hạn	310		1.108.474.337.998	982.096.371.130
Phải trả người bán ngắn hạn	311	18	217.827.618.166	243.168.831.195
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	16	343.113.533.795	133.072.271.019
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	19	22.101.005.565	9.672.154.851
Phải trả người lao động	314		25.359.213.491	23.119.351.666
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	42.208.478.718	16.359.638.696
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	23	114.818.011.509	216.523.290.698
Phải trả ngắn hạn khác	319	17	136.953.672.133	147.769.467.506
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	20	184.999.002.233	172.389.229.361
Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		21.093.802.388	20.022.136.138
Nợ dài hạn	330		529.653.322.716	135.750.116.973
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	20	527.356.522.573	123.598.921.954
Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		1.246.471.706	1.556.168.465
Dự phòng phải trả dài hạn	342	21	1.050.328.437	10.595.026.554
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		678.494.368.254	553.316.008.618
Vốn chủ sở hữu	410	24	678.494.368.254	553.316.008.618
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		483.014.703.026	361.168.746.356
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		346.795.150.106	327.132.868.106
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		136.219.552.920	34.035.878.250
Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		33.973.132.433	30.640.729.467
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		2.316.622.028.968	1.671.162.496.721

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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT
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		1.130.628.933.189	728.642.033.157
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	25	1.130.628.933.189	728.642.033.157
Giá vốn hàng bán	11	26	901.703.244.505	613.257.126.801
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		228.925.688.684	115.384.906.356
Doanh thu hoạt động tài chính	21	27	9.195.862.523	2.163.957.830
Chi phí tài chính	22	28	7.729.529.865	10.120.142.965
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		7.729.529.865	9.896.032.965
Chi phí bán hàng	25	29	3.833.642.423	515.062.737
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	29	59.485.341.886	58.488.039.655
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		167.073.037.033	48.425.618.829
Thu nhập khác	31	30	10.715.786.310	2.763.287.986
Chi phí khác	32	31	1.179.868.930	2.032.377.022
Lợi nhuận khác	40		9.535.917.380	730.910.964
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		176.608.954.413	49.156.529.793
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51		37.399.533.281	15.895.028.826
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		(342.534.754)	314.652.851
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		139.551.955.886	32.946.848.116
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ	61		136.219.552.920	34.035.878.250
Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		3.332.402.966	(1.089.030.134)
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	32	12.475	2.889

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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT
(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
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
<i>Lợi nhuận trước thuế</i>	01		176.608.954.413	49.156.529.793
<i>Điều chỉnh cho các khoản</i>				
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		10.592.315.463	9.755.861.948
Các khoản dự phòng	03		(8.832.415.906)	15.922.461.729
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		(2.814.229.909)	4.217.684.200
Chi phí lãi vay	06		7.729.529.866	9.896.032.965
<i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>	08		183.284.153.927	88.948.561.219
Tăng giảm các khoản phải thu	09		(19.283.995.878)	8.161.838.895
Tăng giảm hàng tồn kho	10		70.021.686.737	(93.622.017.938)
Tăng giảm các khoản phải trả	11		(327.764.464.806)	250.160.786.766
Tăng giảm chi phí trả trước	12		(2.168.541.734)	(89.259.055)
Tiền lãi vay đã trả	14		(5.249.865.266)	(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)
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>	20		(123.535.388.230)	226.966.029.546
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác	21		(198.877.211.106)	(12.115.243.865)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác	22		12.792.024.999	-
Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(90.500.000.000)	-
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		67.390.489.115	11.005.440.885
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		11.529.984.881	2.705.624.323
<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>	30		(215.664.712.111)	1.595.821.343

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)
(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
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của CSH	31		-	12.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33		514.877.607.017	496.704.615.193
Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(98.510.233.526)	(589.935.189.882)
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		405.447.543.491	(89.966.438.689)
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		66.247.443.150	138.595.412.200
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		207.466.099.489	68.870.677.873
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	273.713.542.639	207.466.099.489

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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:

- 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

1.3 CẤU TRÚC SỞ HỮU

Công ty có 02 Công ty con như sau:

	Công ty	Vốn điều lệ (VND)	Tỷ lệ sở hữu tại 31/12/2025 (%)	Trụ sở
1	Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô	24.500.000.000	51,02%	Số 4 phố Hoàng Ngọc Phách, Phường Láng, TP Hà Nội, Việt Nam
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT	35.000.000.000	69%	Trung tâm thương mại Dân Tiến, Xã Việt Tiến, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1 CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC, Thông tư số 202/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 về hướng dẫn lập Báo cáo tài chính hợp nhất của Bộ Tài chính.

Báo cáo tài chính hợp nhất này được lập trên cơ sở hợp nhất các Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 của Công ty Mẹ và Công ty con.

Kết quả hoạt động kinh doanh của các công ty con được mua lại hoặc bán đi trong năm được trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất từ ngày mua hoặc cho đến ngày bán khoản đầu tư ở công ty con đó.

Trong trường hợp cần thiết, báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con là giống nhau.

Các nghiệp vụ (giao dịch) và số dư giữa Công ty mẹ và các công ty con được loại trừ khi lập báo cáo tài chính hợp nhất.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát trong tài sản thuần của các Công ty con hợp nhất được xác định là một chỉ tiêu riêng biệt trên vốn chủ sở hữu.

2.2 KỶ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất này:

3.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 HỢP NHẤT KINH DOANH VÀ LỢI THỂ THƯƠNG MẠI

Hợp nhất kinh doanh được hạch toán theo phương pháp giá mua. Giá phí hợp nhất kinh doanh bao gồm giá trị hợp lý tại ngày diễn ra trao đổi của các tài sản đem trao đổi, các khoản nợ phải trả đã phát sinh hoặc đã thừa nhận và các công cụ vốn do bên mua phát hành để đổi lấy quyền kiểm soát bên bị mua và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc hợp nhất kinh doanh. Tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và những khoản nợ tiềm tàng phải gánh chịu trong hợp nhất kinh doanh của bên bị mua đều ghi nhận theo giá trị hợp lý tại ngày hợp nhất kinh doanh.

Lợi thể thương mại phát sinh từ hợp nhất kinh doanh được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, là phần chênh lệch giữa giá phí hợp nhất kinh doanh so với phần sở hữu của bên mua trong giá trị hợp lý của tài sản, nợ phải trả có thể xác định được và các khoản nợ tiềm tàng đã ghi nhận. Nếu giá phí hợp nhất kinh doanh thấp hơn giá trị hợp lý của tài sản thuần của bên bị mua, phần chênh lệch đó sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Sau ghi nhận ban đầu, lợi thể thương mại được xác định giá trị bằng nguyên giá trừ đi giá trị phân bổ lũy kế. Lợi thể thương mại được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty mẹ phải đánh giá tổn thất lợi thể thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thể thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thể thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

Khi thanh lý công ty con, giá trị còn lại của khoản lợi thể thương mại chưa khấu hao hết được tính vào khoản lãi/lỗ do nghiệp vụ nhượng bán công ty tương ứng.

3.5 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.

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 lâm 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.

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3.6 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).

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH 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:

Nhóm tài sản	Thời gian khấu hao (năm)
Nhà xưởng, vật kiến trúc	05 - 30
Máy móc, thiết bị	03 - 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 08
Phương tiện vận tải	05 - 10

3.8 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.

3.9 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỒI DANG

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm chi phí dịch vụ và chi phí lãi vay có liên quan phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3.10 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

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3.13 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)

Doanh thu xây lắp (tiếp):

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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.

3.14 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

3.15 THUẾ

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 được áp dụng 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.

3.16 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.

3.17 BÁO CÁO BỘ PHẬN

Bộ phận theo đơn vị kinh doanh là một bộ phận có thể phân biệt được của một doanh nghiệp tham gia vào quá trình sản xuất hoặc cung cấp sản phẩm, dịch vụ riêng lẻ, một nhóm các sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với bộ phận kinh doanh khác. Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh có các bộ phận quản lý theo lĩnh vực kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Tiền mặt	17.686.068.581	19.506.275.072
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	66.027.474.058	157.959.824.417
- Các khoản tương đương tiền	190.000.000.000	30.000.000.000
	273.713.542.639	207.466.099.489

5. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Ngắn hạn	664.280.840	1.270.489.831
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	623.120.681	1.270.489.831
- Các khoản khác	41.160.159	-
Dài hạn	9.427.147.221	6.652.396.496
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	5.085.041.957	2.136.607.021
- Tiền thuê đất khu công nghiệp Quang Minh	4.342.105.264	4.515.789.475
	10.091.428.061	7.922.886.327

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

6. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	35.000.000.000			
- Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	35.000.000.000	-	-	-
+ Tiền gửi có kỳ hạn (*)	35.000.000.000	-	-	-
Dài hạn	18.000.000.000	-	-	-
- Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	18.000.000.000	-	-	-
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Cổ Linh	18.000.000.000	-	-	-
	53.000.000.000	-	-	-

(*) Là Hợp đồng tiền gửi tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, kỳ hạn 12 tháng, lãi suất 5,1%/năm

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

7. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
- Nguyên liệu, vật liệu	2.008.472.728	-	558.959.092	-
- Công cụ, dụng cụ	-	-	51.305.481	-
- Chi phí SXKD dự án bất động sản (*)	424.559.803.998	-	606.961.146.004	-
- Chi phí SXKD dở dang các công trình xây lắp	210.647.122.101	-	99.855.256.888	-
- Hàng hoá	443.713.918	-	254.132.017	-
	637.659.112.745	-	707.680.799.482	-

(*) 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 20)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

8. PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	194.987.424.249	(2.779.976.564)	225.809.298.483	(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 TNHH Long Vũ Đỗ Gia	12.313.347.200	-	-	-
- Bệnh viện Bạch Mai	-	-	12.768.549.355	-
- Công ty CP Cầu 7 Thăng Long	1.735.000.000	-	16.244.297.340	-
- Ban quản lý dự án chuyên ngành xây dựng công trình y tế	27.465.288.351	-	72.803.763.073	-
- BQLDA Mobifone - CN Tổng công ty viễn thông Mobifone	-	-	7.056.105.947	-
- Bệnh viện Đại Học Y Hà Nội	-	-	7.626.879.692	-
- Công ty CP Thương mại và dịch vụ Xuân Thủy	4.168.030.642	-	6.839.966.696	-
- Công ty CP Đầu tư phát triển nhà RUBYLAND	11.184.188.269	-	-	-
- 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	-	-	-
- Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCP	5.838.770.627	-	13.987.501.710	-
- Các khoản phải thu khách hàng khác	88.564.485.858	(2.779.976.564)	83.070.977.779	(3.031.180.122)
	-	-	-	-
Dài hạn	194.987.424.249	(2.779.976.564)	225.809.298.483	(3.031.180.122)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

9. 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	6.980.000.000	-	18.870.489.115	-
- Ông Nguyễn Minh Hải	-	-	10.200.000.000	-
- Ông Nguyễn Duy Chi	-	-	6.190.489.115	-
- Ông Cao Hiền Sỹ (*)	4.500.000.000	-	-	-
- Ông Đỗ Ngọc Long (*)	2.480.000.000	-	2.480.000.000	-
Dài hạn	-	-	-	-
	6.980.000.000	-	18.870.489.115	-
	2.480.000.000	-	2.480.000.000	-

Phải thu về cho vay bên liên quan
(Chi tiết tại thuyết minh số 34)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính hợp nhất 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 ngắn hạn khác	43.970.599.118	(9.332.292.786)	54.795.190.195	(8.368.807.017)
- Tạm ứng cho cá nhân	16.226.731.476	-	459.100.000	-
- Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi tiết kiệm (*)	24.578.502.711	(9.332.292.786)	27.315.476.474	(8.368.807.017)
- Ký cược, ký quỹ ngắn hạn	20.000.000	-	711.554.967	-
- Phải thu ngắn hạn khác	3.145.364.931	-	26.309.058.754	-
	33.643.917.931	-	33.643.917.931	-
Dài hạn	33.643.917.931	-	33.643.917.931	-
- Ký cược, ký quỹ dài hạn (**)				
	77.614.517.049	(9.332.292.786)	88.439.108.126	(8.368.807.017)
	4.602.207.740	-	5.321.515.310	-

Phải thu khác với bên liên quan

(Chi tiết tại 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.

(**) 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
NGUYÊN GIÁ						
01/01/2025	84.860.387.938	60.255.512.854	32.401.068.496	1.432.185.413	10.444.507.387	189.393.662.088
- Mua trong năm	-	856.481.481	-	-	33.777.778	890.259.259
- Đầu tư XD CB hoàn thành	25.159.212.545	-	-	170.307.170	-	25.329.519.715
- 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	102.942.411.664	51.100.147.661	32.401.068.496	1.602.492.583	10.478.285.165	198.524.405.569
GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ						
01/01/2025	35.439.725.094	58.279.911.115	20.906.960.328	1.165.511.363	483.071.126	116.275.179.026
- Khấu hao trong năm	4.068.636.418	1.025.719.066	1.772.861.223	180.604.210	3.544.494.546	10.592.315.463
- 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	39.508.361.512	49.315.967.657	22.679.821.551	1.346.115.573	4.027.565.672	110.587.964.888
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
01/01/2025	49.420.662.844	1.975.601.739	11.494.108.168	266.674.050	9.961.436.261	73.118.483.062
31/12/2025	63.434.050.152	1.784.180.004	9.721.246.945	256.377.010	6.450.719.493	87.936.440.681

Tại ngày 31/12/2025:

- Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng là: 68.397.733.799 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 76.014.241.481 đồng).
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 8.872.500.000 đồng (tại ngày 01/01/2025 là 10.292.100.000 đồng).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Khoản mục	01/01/2025 VND	Tăng trong năm VND	Giảm trong năm VND	31/12/2025 VND
Bất động sản đầu tư cho thuê				
Nguyên giá	84.214.110.999	-	(40.526.091.398)	43.688.019.601
- Nhà	84.214.110.999	-	(40.526.091.398)	43.688.019.601
Giá trị hao mòn lũy kế	84.214.110.999	-	(40.526.091.398)	43.688.019.601
- Nhà	84.214.110.999	-	40.526.091.398	43.688.019.601
Giá trị còn lại	-	-	-	-
- Nhà	-	-	-	-

Toàn bộ khoản Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo khoản vay (chi tiết tại thuyết minh số 20)

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Xây dựng cơ bản dở dang	693.479.809.900	74.614.835.000
+ Dự án CC6 - Linh Đàm Hoàng Mai Hà Nội (*)	29.598.072.064	29.598.072.064
+ Dự án: Đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT (**)	663.881.737.836	45.016.762.936
- Chi phí sửa chữa	-	17.733.257.006
- Mua lô mặt bằng	-	12.286.136.364
	693.479.809.900	104.634.228.370

(*) 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.

(**) 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) theo Quyết định số 23/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hưng Yên ngày 16/03/2022 về chấp thuận liên danh Công ty Cổ phần xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và Công ty Cổ phần đầu tư Bất động sản TTT là nhà đầu tư thực hiện Đầu tư Xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT theo Quyết định số 67/QĐ-UBND ngày 16/09/2021.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

13. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒ DANG (TIẾP)

- 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;
- 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 hữu

Vốn huy động hợp pháp là 620.048.254.000 đồng, chiếm tỷ lệ 80% vốn đầu tư;

Dự án này được dùng làm tài sản đảm bảo cho khoản vay với ngân hàng TMCP Đầu tư phát triển Việt Nam – Sở giao dịch I (Xem tại Thuyết minh số 20)

14. LỢI THẾ THƯƠNG MẠI

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Số dư đầu năm	51.053.060.908	57.434.693.522
- Phân bổ trong năm	(6.381.632.614)	(6.381.632.614)
- Số cuối năm	44.671.428.294	51.053.060.908

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	343.113.533.795	133.072.271.019
- BQL dự án "Phát triển các đại học Quốc Gia VN-Tiểu dự án DDHQG Hà Nội"	23.014.447.510	-
- Công ty TNHH Đầu tư bất động sản An Phát	73.250.000.000	73.250.000.000
- Bệnh viện Bạch Mai	94.317.893.308	-
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Thành An	2.548.311.940	8.969.519.343
- Công ty TNHH Nông sản Thúy Tuấn	28.206.035.000	-
- 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	-
- Ngân hàng TMCP Công Thương - CN Bắc Thanh Hóa	1.560.298.501	6.651.385.178
- Người mua trả tiền trước khác	67.094.185.277	44.201.366.498
Dài hạn	-	-
	343.113.533.795	133.072.271.019

17. PHẢI TRẢ, PHẢI NỘP KHÁC

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn	136.953.672.133	147.769.467.506
- Kinh phí công đoàn	4.225.341.308	4.251.580.825
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (*)	35.269.512.957	100.357.045.752
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	97.458.817.868	43.160.840.929
+ 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
+ Ông Đỗ Ngọc Long	55.189.720.966	-
+ Phải trả phải nộp khác	16.622.218.443	7.696.401.641
Dài hạn	-	-
	136.953.672.133	147.769.467.506
Phải trả, phải nộp khác là bên liên quan	55.189.720.966	-

(Chi tiết tại thuyết minh số 34)

(*) 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 (nay là xã Việt Tiến, tỉnh Hưng Yên). (Chi tiết tại thuyết minh số 13).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

18. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả	Giá trị	Số có khả
	VND	năng trả nợ VND	VND	năng trả nợ VND
Ngắn hạn	217.827.618.166	217.827.618.166	243.168.831.195	243.168.831.195
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng phát triển Việt Tiệp	1.205.132.051	1.205.132.051	7.339.022.670	7.339.022.670
- 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 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 CP Xây dựng - thương mại Sao Bắc	12.200.576.000	12.200.576.000	-	-
- Công ty TNHH Thương mại Duyệt Ngân	1.589.157.556	1.589.157.556	2.863.714.110	2.863.714.110
- 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 điện lạnh Ngọc Nguyên Châu	11.998.851.238	11.998.851.238	-	-
- Công ty TNHH Thương mại - kỹ thuật Vũ Gia	623.962.297	623.962.297	7.129.517.949	7.129.517.949
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Hà Nội	338.883.912	338.883.912	5.258.423.727	5.258.423.727
- Các khoản phải trả người bán khác	155.590.876.492	155.590.876.492	177.950.849.071	177.950.849.071
Dài hạn	-	-	-	-
	217.827.618.166	217.827.618.166	243.168.831.195	243.168.831.195

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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

	01/01/2025	Số phải nộp trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải nộp	9.672.154.851	69.871.275.062	57.442.424.348	22.101.005.565
- Thuế giá trị gia tăng	5.123.701.456	29.688.034.747	34.431.534.164	380.202.039
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	1.931.311.151	37.399.533.281	20.047.261.210	19.283.583.222
- Thuế thu nhập cá nhân	2.017.448.193	1.325.343.236	1.475.499.608	1.867.291.821
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	599.694.051	1.426.968.555	1.457.550.443	569.112.163
- Các loại thuế khác	-	31.395.243	30.578.923	816.320
	01/01/2025	Số khấu trừ trong năm	Số đã nộp trong năm	31/12/2025
	VND	VND	VND	VND
Phải thu	-	-	9.074.806.003	9.074.806.003
- Thuế giá trị gia tăng	-	-	9.074.806.003	9.074.806.003

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. 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	184.999.002.233	184.999.002.233	111.120.006.398	98.510.233.526	172.389.229.361	172.389.229.361
- 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)	94.780.395.835	94.780.395.835	20.901.400.000	17.660.270.000	91.539.265.835	91.539.265.835
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	527.356.522.573	527.356.522.573	405.717.600.619	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)	406.696.600.619	406.696.600.619	405.717.600.619	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
	712.355.524.806	712.355.524.806	516.837.607.017	100.470.233.526	295.988.151.315	295.988.151.315

- (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, thanh 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. 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. 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:

4.1 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.

4.2 Theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2025/11799440/HĐTD ngày 24/06/2025. Hạn mức tín dụng 525.000.000.000 đồng.

- Mục đích: Các khoản vay/Bảo lãnh thanh toán L/C sẽ được sử dụng để tài trợ các chi phí hợp lý đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở liền kề bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT, không bao gồm chi phí giải phóng mặt bằng và chi phí lãi vay trong thời gian xây dựng.
- Thời hạn rút vốn đến hết ngày 16/09/2027. Thời hạn vay tối đa 48 tháng kể từ ngày giải ngân và lãi suất vay được quy định theo từng hợp đồng cụ thể.
- Tài sản thế chấp: Tất cả các quyền, quyền sở hữu và lợi ích của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TTT với các tài sản dưới đây, cho dù tài sản đó hiện đang thuộc sở hữu hay sẽ thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TTT và cho dù tài sản đó hiện đang tồn tại hay sẽ được hình thành trong tương lai (Dự án: Đầu tư Xây dựng khu nhà ở liền kề để bán, siêu thị, nhà hàng ăn uống và trường mầm non TTT):
 - + Quyền sử dụng đất;
 - + Tất cả các công trình toạ lạc tại, hoặc gắn liền với khu đất;
 - + Tất cả các giấy tờ liên quan đến Tài sản thế chấp;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

20. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (TIẾP)

- + Tất cả các quyền, lợi ích, các khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán khác mà Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TTT nhận được hoặc sẽ nhận được hoặc sẽ nhận được để thay thế cho, thuộc về hoặc liên quan đến, bất kỳ quyền và tài sản nào được đề cập trong các đoạn từ (i) đến (iii) nêu trên;
 - + Tất cả các khoản tiền thu được phát sinh từ bất kỳ và tất cả các tài sản nêu trên; và
 - + Tất cả các tài sản, doanh thu, thu nhập, quyền, lợi ích khoản bồi hoàn và các khoản thanh toán có liên quan đến. Dự án không bao gồm các tài sản nêu trên.
 - + Các khoản thu, đền bù hoặc bồi thường hoặc lợi ích mà Công ty Cổ phần Đầu tư bất động sản TTT nhận được từ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất trong bất kỳ trường hợp nào cũng được coi là một phần không thể tách rời của Tài sản thế chấp.
- (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.
- + 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 bất 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 ký với Ủy ban Nhân dân tỉnh Hưng Yên đối với phần diện tích đất của dự án.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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.

22. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Ngắn hạn		
- 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	2.561.518.574
- 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	167.129.599.842	113.402.572.470
Dài hạn	-	-
	236.889.320.162	194.425.093.138

23. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN

	31/12/2025 VND	01/01/2025 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 7)

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU

24.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
01/01/2024	101.198.460.000	20.350.075.000	(160.000)	27.958.157.795	31.729.759.601	337.254.318.106	518.490.610.502
- Tăng vốn trong năm	8.000.000.000	4.000.000.000	-	-	-	-	12.000.000.000
- Lãi tăng trong năm	-	-	-	-	(1.089.030.134)	34.035.878.250	32.946.848.116
- 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	30.640.729.467	361.168.746.356	553.316.008.618
01/01/2025	109.198.460.000	24.350.075.000	(160.000)	27.958.157.795	30.640.729.467	361.168.746.356	553.316.008.618
- Lãi tăng trong năm	-	-	-	-	3.332.402.966,00	136.219.552.920,00	139.551.955.886,00
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)	-	-	-	-	-	(3.453.766.250,00)	(3.453.766.250,00)
- Chia cổ tức trong năm (*)	-	-	-	-	-	(10.919.830.000,00)	(10.919.830.000,00)
31/12/2025	109.198.460.000	24.350.075.000	(160.000)	27.958.157.795	33.973.132.433	483.014.703.026	678.494.368.254

(*) 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 HỢP NHẤT (TIẾP)

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

24. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

24.2 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

24.3 CỔ PHIẾU

	31/12/2025 CP	01/01/2025 CP
Số lượng cổ phiếu được đã 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
+ Cổ phiếu phổ thông	10.919.846	10.919.846
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu quỹ	16	16
+ Cổ phiếu phổ thông	16	16
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	10.919.830	10.919.830
+ Cổ phiếu phổ thông	10.919.830	10.919.830
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)	10.000	10.000

24.4 CÁC QUỸ

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	27.958.157.795	27.958.157.795

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
+ Doanh thu bán hàng hóa	-	16.883.482.259
+ 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	76.078.399.708	45.091.889.446
	1.130.628.933.189	728.642.033.157

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

26. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Giá vốn bán hàng hóa	-	10.399.469.661
- 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 cung cấp dịch vụ	31.076.693.081	11.707.119.562
	901.703.244.505	613.257.126.801

27. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	9.195.862.523	2.163.948.414
- Doanh thu tài chính khác	-	9.416
	9.195.862.523	2.163.957.830

28. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Chi phí lãi vay	7.729.529.865	9.896.032.965
- Lỗ chênh lệch tỷ giá phát sinh trong năm	-	224.110.000
	7.729.529.865	10.120.142.965

29. CHI PHÍ BÁN HÀNG/QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp	59.485.341.886	58.488.039.655
- Nhân viên quản lý	26.196.863.585	18.889.134.263
- Khấu hao tài sản cố định	9.955.010.433	7.549.415.941
- Nguyên vật liệu, Dụng cụ đồ dùng văn phòng	1.035.156.615	871.761.709
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	11.638.055.889	6.627.427.244
- Thuế, phí, lệ phí	29.192.207	4.229.773.866
- Dự phòng phải thu khó đòi	1.391.958.428	10.035.148.615
- Lợi thế thương mại	6.381.632.614	6.381.632.614
- Chi phí quản lý khác	2.857.472.115	3.903.745.403
Các khoản chi phí bán hàng	3.833.642.423	515.062.737
- Nhân viên bán hàng	2.163.771.770	262.236.326
- Khấu hao tài sản cố định	147.001.974	102.787.749
- Nguyên vật liệu, Dụng cụ đồ dùng văn phòng	158.265.677	-
- Chi phí bán hàng khác	1.364.603.002	150.038.662

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

30. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Lãi phạt theo hợp đồng	414.725.978	-
- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	10.252.968.868	2.626.125.087
- Các khoản khác	48.091.464	137.162.899
	10.715.786.310	2.763.287.986

31. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
- Các khoản bị phạt	512.972.517	1.974.031.092
Thanh lý, nhượng bán TSCĐ, Chuyển nhượng sản	661.048.402	-
- thương mại Housinco	5.848.011	58.345.930
- Các khoản chi phí khác	1.179.868.930	2.032.377.022

32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2025	Năm 2024
Lợi nhuận kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp (VND)	136.219.552.920	34.035.878.250
Điều chỉnh quỹ khen thưởng phúc lợi (VND)	-	(3.453.766.250)
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	136.219.552.920	30.582.112.000
Tổng số lượng cổ phiếu (CP)	10.919.830	10.585.950
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm (CP)	10.919.830	10.585.950
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*) (VND/CP)	12.475	2.889

(*): Lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 đã được điều chỉnh lại do việc trích quỹ khen thưởng phúc lợi và thưởng ban điều hành đã được phê duyệt 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. Theo đó lãi cơ bản trên cổ phiếu năm 2024 được trình bày lại là 2.889 đồng/cổ phiếu (số đã trình bày là 3.215 đồng/cổ phiếu).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp, bất động sản	Hoạt động kinh doanh khách sạn, bán hàng	Tổng cộng VND
Năm 2024			
Doanh thu thuần bán hàng	709.554.266.137	19.087.767.020	728.642.033.157
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	709.554.266.137	19.087.767.020	728.642.033.157
Giá vốn bán hàng	601.105.251.391	12.151.875.410	613.257.126.801
Lợi nhuận gộp	108.449.014.746	6.935.891.610	115.384.906.356
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	59.003.102.392
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	2.163.957.830
Chi phí tài chính	-	-	10.120.142.965
Thu nhập khác	-	-	2.763.287.986
Chi phí khác	-	-	2.032.377.022
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	15.895.028.826
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	314.652.851
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	32.946.848.116

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

33. BÁO CÁO BỘ PHẬN (TIẾP)

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp, bất động sản	Hoạt động kinh doanh khách sạn, bán hàng	Tổng cộng VND
Năm 2025			
Doanh thu thuần bán hàng	1.054.550.533.481	76.078.399.708	1.130.628.933.189
Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài	1.054.550.533.481	76.078.399.708	1.130.628.933.189
Giá vốn bán hàng	870.626.551.424	31.076.693.081	901.703.244.505
Lợi nhuận gộp	183.923.982.057	45.001.706.627	228.925.688.684
Các chi phí không phân bổ theo bộ phận	-	-	63.318.984.309
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-	9.195.862.523
Chi phí tài chính	-	-	7.729.529.865
Thu nhập khác	-	-	10.715.786.310
Chi phí khác	-	-	1.179.868.930
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	-	-	37.399.533.281
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	-	-	(342.534.754)
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	139.551.955.886

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

34. THÔNG TIN KHÁC

34.1 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

	31/12/2025	01/01/2025
- USD	-	7,60
- Nợ khó đòi đã được xử lý (VND)	997.232.060	317.555.843

34.2 NGHIỆP VỤ 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	Ông Đỗ Ngọc Long	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Bất Động Sản TTT
2	Công ty Cổ phần Đầu tư Cổ Linh	Đầu tư vào công ty khác

Giao dịch với bên liên quan

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu hồi cho vay cá nhân	-	3.093.130.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	-	3.093.130.000
Tiền lãi cho vay	179.552.000	190.340.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	179.552.000	190.340.000

Số dư với các bên liên quan

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải thu về cho vay	2.480.000.000	2.480.000.000
- Ông Đỗ Ngọc Long	2.480.000.000	2.480.000.000
Phải trả khác	55.189.720.966	-
- Ông Đỗ Ngọc Long	55.189.720.966	-
Phải thu khác	4.602.207.740	5.321.515.310
- Ông Đỗ Ngọc Long	4.602.207.740	5.321.515.310

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

34. THÔNG TIN KHÁC (TIẾP)

34.2 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN (TIẾP)

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

Chức vụ		Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Thu nhập của HĐQT, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc		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 Phó 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	Thành viên Ban Kiểm soát	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 Thủy	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).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT (TIẾP)

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

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 Ngữ, 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.

36. THÔNG TIN SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất 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