

**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 31/12/2018**



---

*Tháng 04 năm 2019*

**MỤC LỤC**

| <b><u>NỘI DUNG</u></b>                        | <b><u>TRANG</u></b> |
|---|---------------------|
| BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC                 | 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 - 32             |

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc 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 31/12/2018.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm 2018 và đến ngày lập báo cáo này bao gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Ông Phạm Minh Đức   | Chủ tịch     |
| Ông Đoàn Văn Khang  | Phó Chủ tịch |
| Ông Nguyễn Văn Hiền | Thành viên   |
| Ông Đỗ Việt Thi     | Thành viên   |
| Bà Trần Thị Hoa     | Thành viên   |

#### **Ban Tổng Giám đốc**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Ông Phạm Minh Đức  | Tổng Giám đốc     |
| Ông Đỗ Việt Thi    | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Đoàn Văn Khang | Phó Tổng Giám đốc |
| Ông Tôn Mạnh Dũng  | Phó Tổng Giám đốc |

#### **Ban Kiểm soát**

|                 |                      |
|-----------------|----------------------|
| Phạm Thu Lan    | Trưởng Ban Kiểm soát |
| Nguyễn Tất Thụ  | Thành viên           |
| Nguyễn Thị Thủy | Thành viên           |

Kế toán trưởng Công ty trong năm 2018 và đến ngày lập báo cáo này là bà Trần Thị Hoa.

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN**

Ban Giám đốc Công ty khẳng định rằng, không có sự kiện nào khác phát sinh sau ngày kết thúc niên độ kế toán, có ảnh hưởng trọng yếu, cần 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 TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)**

**TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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.

**CAM KẾT KHÁC**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và Thông tư số 95/2017/TT-BTC ngày 22/09/2017 hướng dẫn một số điều của Nghị định số 71/2017/NĐ-CP ngày 06/06/2017 của Chính phủ hướng dẫn về Quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



**Phạm Minh Đức**

**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc  
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 08/04/2019 trình bày từ trang 06 đến trang 32, bao gồm: Bảng Cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31/12/2018, 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 Tổng Giám đốc**

Ban Tổng Giám đốc 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 Tổng Giám đốc 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 Giám đốc 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 ngoại trừ 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.

### **Cơ sở của ý kiến Kiểm toán ngoại trừ**

Khoản phải thu về cho vay cá nhân của Ông Nguyễn Minh Hải, Ông Nguyễn Duy Chi với số tiền cho vay tại thời điểm 31/12/2018 với giá trị lần lượt là 14.000.000.000 đồng, 16.000.000.000 đồng chưa được đối chiếu xác nhận số dư. Theo đó chúng tôi không đưa ý kiến về tính hiện hữu của khoản cho vay này cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan được trình bày trên báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 của Công ty.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (TIẾP)

### Cơ sở của ý kiến Kiểm toán ngoại trừ (tiếp):

Do được bổ nhiệm làm kiểm toán sau ngày kết thúc niên độ kế toán nên chúng tôi không được tham gia chứng kiến kiểm kê thực tế tiền mặt của Công ty con - Công ty CP Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô tại thời điểm 31/12/2018 với giá trị 2.421.048.449 đồng. Các thủ tục kiểm toán thay thế không thực hiện được, theo đó chúng tôi không đưa ra ý kiến về tính hiện hữu của khoản mục tiền mặt với giá trị 2.421.048.449 đồng, cũng như ảnh hưởng của chúng đến các chỉ tiêu liên quan được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc tại ngày 31/12/2018 của Công ty.

### Ý kiến Kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 31/12/2018, 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  
0798-2018-112-1

*Thay mặt và đại diện cho*  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**  
Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019

**Lê Quang Nghĩa**  
**Kiểm toán viên**  
Giấy CNĐKHN kiểm toán số  
3660-2017-112-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018*

| TÀI SẢN                                  | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2018<br>VND        |
|--|------------|-------------|--------------------------|
| <b>TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                  | <b>100</b> |             | <b>1.397.377.246.145</b> |
| Tiền và các khoản tương đương tiền       | 110        | 4           | 56.686.031.539           |
| Tiền                                     | 111        |             | 51.682.172.684           |
| Các khoản tương đương tiền               | 112        |             | 5.003.858.855            |
| Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn      | 120        |             | -                        |
| Các khoản phải thu ngắn hạn              | 130        |             | 546.382.515.855          |
| Phải thu ngắn hạn của khách hàng         | 131        | 6           | 364.543.933.249          |
| Trả trước cho người bán ngắn hạn         | 132        |             | 71.525.816.586           |
| Phải thu về cho vay ngắn hạn             | 135        | 7           | 110.000.000.000          |
| Các khoản phải thu khác                  | 136        | 7           | 3.345.776.462            |
| Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi       | 137        | 6           | (3.033.010.442)          |
| Hàng tồn kho                             | 140        | 8           | 789.533.675.154          |
| Hàng tồn kho                             | 141        |             | 789.533.675.154          |
| Tài sản ngắn hạn khác                    | 150        |             | 4.775.023.597            |
| Chi phí trả trước ngắn hạn               | 151        | 11          | 1.374.083.571            |
| Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước | 153        | 16          | 3.400.940.026            |
| <b>TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                   | <b>200</b> |             | <b>131.550.308.379</b>   |
| Các khoản phải thu dài hạn               | 210        |             | -                        |
| Tài sản cố định                          | 220        |             | 77.462.473.422           |
| Tài sản cố định hữu hình                 | 221        | 9           | 77.462.473.422           |
| - Nguyên giá                             | 222        |             | 148.324.127.611          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                 | 223        |             | (70.861.654.189)         |
| Bất động sản đầu tư                      | 230        | 10          | 29.150.740.402           |
| - Nguyên giá                             | 231        |             | 84.214.110.999           |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                 | 232        |             | (55.063.370.597)         |
| Tài sản dở dang dài hạn                  | 240        |             | 25.000.000               |
| Chi phí xây dựng cơ bản dở dang          | 242        |             | 25.000.000               |
| Đầu tư tài chính dài hạn                 | 250        | 5           | 8.970.461.945            |
| Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh  | 252        |             | 8.970.461.945            |
| Tài sản dài hạn khác                     | 260        |             | 15.941.632.610           |
| Chi phí trả trước dài hạn                | 261        | 11          | 12.963.701.607           |
| Tài sản thuế thu nhập hoãn lại           | 262        |             | 2.977.931.003            |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                 | <b>270</b> |             | <b>1.528.927.554.523</b> |

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT (TIẾP)**  
*Tại ngày 31 tháng 12 năm 2018*

| NGUỒN VỐN                                       | Mã số      | Thuyết minh | 31/12/2018<br>VND        |
|---|------------|-------------|--------------------------|
| <b>NỢ PHẢI TRẢ</b>                              | <b>300</b> |             | <b>1.162.680.049.002</b> |
| <b>Nợ ngắn hạn</b>                              | <b>310</b> |             | <b>1.097.346.743.585</b> |
| Phải trả người bán ngắn hạn                     | 311        | 12          | 392.310.940.910          |
| Người mua trả tiền trước ngắn hạn               | 312        | 13          | 551.472.976.562          |
| Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước             | 313        | 16          | 1.316.018.586            |
| Phải trả người lao động                         | 314        |             | 71.277.860.460           |
| Chi phí phải trả ngắn hạn                       | 315        | 14          | 8.160.342.635            |
| Phải trả ngắn hạn khác                          | 319        | 15          | 30.695.197.663           |
| Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn               | 320        | 17          | 19.424.930.800           |
| Quỹ khen thưởng, phúc lợi                       | 322        |             | 22.688.475.969           |
| <b>Nợ dài hạn</b>                               | <b>330</b> |             | <b>65.333.305.417</b>    |
| Doanh thu chưa thực hiện dài hạn                | 336        | 18          | 17.325.112.008           |
| Dự phòng phải trả dài hạn                       | 342        | 19          | 48.008.193.409           |
| <b>VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                           | <b>400</b> |             | <b>366.247.505.521</b>   |
| <b>Vốn chủ sở hữu</b>                           | <b>410</b> | <b>20</b>   | <b>366.247.505.521</b>   |
| Vốn góp của chủ sở hữu                          | 411        |             | 80.000.000.000           |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết        | 411a       |             | 80.000.000.000           |
| Thặng dư vốn cổ phần                            | 412        |             | 18.350.075.000           |
| Quỹ đầu tư phát triển                           | 418        |             | 27.958.157.795           |
| Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối               | 421        |             | 215.764.650.341          |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước | 421a       |             | 151.015.456.472          |
| - LNST chưa phân phối năm nay                   | 421b       |             | 64.749.193.869           |
| Lợi ích cổ đông không kiểm soát                 | 429        |             | 24.174.622.385           |
| <b>Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>               | <b>430</b> |             | <b>-</b>                 |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                      | <b>440</b> |             | <b>1.528.927.554.523</b> |

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019



Tổng Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung



**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**  
*Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018*

| CHỈ TIÊU   | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2018                 |
|--|-----------|-------------|--------------------------|
|  |           |             | VND                      |
| <b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>              | <b>01</b> |             | <b>1.082.803.071.921</b> |
| Các khoản giảm trừ doanh thu                               | 02        |             | 2.153.750                |
| <b>Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>        | <b>10</b> | <b>21</b>   | <b>1.082.800.918.171</b> |
| Giá vốn hàng bán   | 11        | 22          | 1.009.621.173.640        |
| <b>Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>       | <b>20</b> |             | <b>73.179.744.531</b>    |
| Doanh thu hoạt động tài chính                              | 21        | 23          | 8.258.229.896            |
| Chi phí tài chính  | 22        | 24          | 611.277.773              |
| <i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>                           | 23        |             | 611.277.773              |
| <b>Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết</b> | <b>24</b> |             | <b>(28.972.341)</b>      |
| Chi phí bán hàng   | 25        | 25          | 918.756.749              |
| Chi phí quản lý doanh nghiệp                               | 26        | 25          | 63.419.550.194           |
| <b>Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh</b>             | <b>30</b> |             | <b>16.459.417.370</b>    |
| Thu nhập khác  | 31        | 26          | 65.609.619.117           |
| Chi phí khác   | 32        |             | 2.852.829.518            |
| <b>Lợi nhuận khác</b>                                      | <b>40</b> |             | <b>62.756.789.599</b>    |
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                   | <b>50</b> |             | <b>79.216.206.969</b>    |
| Chi phí thuế TNDN hiện hành                                | 51        |             | 13.718.365.703           |
| Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                 | 52        |             | 745.867.460              |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>            | <b>60</b> |             | <b>64.751.973.805</b>    |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông của công ty mẹ              | 61        |             | 64.749.759.583           |
| Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát             | 62        |             | 2.214.222                |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                            | <b>70</b> | <b>27</b>   | <b>8.094</b>             |

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019



Tổng Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

| CHỈ TIÊU   | Mã số | Thuyết minh | Năm 2018<br>VND   |
|--|-------|-------------|-------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>  |       |             |                   |
| <i>Lợi nhuận trước thuế</i>  | 01    |             | 79.216.206.969    |
| <i>Điều chỉnh cho các khoản</i>  |       |             |                   |
| Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT   | 02    |             | 15.249.611.265    |
| Các khoản dự phòng   | 03    |             | (14.842.362.303)  |
| Lãi, lỗ các khoản chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ | 04    |             | (51.286)          |
| Lãi, lỗ hoạt động đầu tư   | 05    |             | (8.320.115.360)   |
| Chi phí lãi vay  | 06    |             | 611.277.773       |
| <i>Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</i>                               | 08    |             | 71.914.567.058    |
| Tăng giảm các khoản phải thu   | 09    |             | (229.692.715.980) |
| Tăng giảm hàng tồn kho   | 10    |             | 28.776.508.257    |
| Tăng giảm các khoản phải trả   | 11    |             | 46.349.620.792    |
| Tăng giảm chi phí trả trước  | 12    |             | 7.793.740.065     |
| Tiền lãi vay đã trả  | 14    |             | (611.277.773)     |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp  | 15    |             | (14.465.453.548)  |
| Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh  | 16    |             | 217.003.259.489   |
| Tiền chi khác từ hoạt động kinh doanh  | 17    |             | (2.764.275.000)   |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>   | 20    |             | 124.303.973.360   |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>   |       |             |                   |
| Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các TS dài hạn khác  | 21    |             | (391.363.636)     |
| Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các TS dài hạn khác  | 22    |             | 90.909.091        |
| Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác   | 23    |             | (121.653.418.969) |
| Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                                       | 24    |             | 71.653.418.969    |
| Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác  | 25    |             | (9.000.000.000)   |
| Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia  | 27    |             | 7.074.667.422     |
| <i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>   | 30    |             | (52.225.787.123)  |

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT (TIẾP)**  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018

| CHỈ TIÊU  | Mã số     | Thuyết minh | Năm 2018<br>VND         |
|---|-----------|-------------|-------------------------|
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>      |           |             |                         |
| Tiền thu từ đi vay                                      | 33        |             | 33.523.757.119          |
| Tiền chi trả nợ gốc vay                                 | 34        |             | (22.228.826.319)        |
| Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                 | 36        |             | (26.687.136.784)        |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>     | <b>40</b> |             | <b>(15.392.205.984)</b> |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>                  | <b>50</b> |             | <b>56.685.980.253</b>   |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ | 61        |             | 51.286                  |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>                | <b>70</b> | <b>4</b>    | <b>56.686.031.539</b>   |

Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019



Tổng Giám đốc

Phạm Minh Đức

Kế toán trưởng

Trần Thị Hoa

Người lập biểu

Ngô Kim Dung

## **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 9 ngày 25/06/2018) 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.

Vốn điều lệ của Công ty là 80.000.000.000 đồng (Tám mươi tỷ đồng chẵn).

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 công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình 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;
- Phá dỡ;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống xây dựng khác. Chi tiết:
  - + Thang máy, cầu thang tự động;
  - + Các loại cửa tự động;
  - + Hệ thống đèn chiếu sáng;
  - + Hệ thống hút bụi;
  - + Hệ thống âm thanh;
  - + Hệ thống thiết bị dùng cho vui chơi giải trí;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác. Chi tiết: Cho thuê máy móc, thiết bị xây dựng;
- Đại lý du lịch. Chi tiết: Đầu tư, kinh doanh du lịch; Du lịch sinh thái, lễ hành ( không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, vũ trường, quán bar);

**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. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP (TIẾP)**

**1.3 NGÀNH NGHỀ KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CHÍNH (TIẾP)**

- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày. Chi tiết: Khách sạn;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật có liên quan. Chi tiết: Tư vấn xây dựng các dự án nhà ở đô thị, khu công nghiệp và các công trình xây dựng dân dụng;
- Sản xuất vật liệu xây dựng từ đất sét. Chi tiết: Sản xuất vật tư, vật liệu xây dựng;
- Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ xi măng và thạch cao. Chi tiết: Sản xuất cấu kiện bê tông;
- Sản xuất các cấu kiện kim loại. Chi tiết: Sản xuất phụ kiện kim loại cho xây dựng;
- Sản xuất sản phẩm chịu lửa. Chi tiết: Sản xuất gạch Ceramic, gạch xây;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng. Chi tiết: Kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng, cấu kiện bê tông, phụ kiện kim loại cho xây dựng, gạch Ceramic, gạch xây;
- Xây dựng nhà các loại;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động;
- Cung cấp các 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 (Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, Doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật );
- Sản xuất thực phẩm khác chưa được phân vào đâu. Sản xuất chiết suất và chế phẩm từ chè hoặc đồ pha kèm;
- Buôn bán thực phẩm. Buôn bán chè;
- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng kinh doanh: Bán lẻ chè
- Hoạt động tư vấn quản lý. Quản lý vận hành nhà chung cư.

Hoạt động chính của Công ty trong năm 2018 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 CƠ CẤU TỔ CHỨC CỦA CÔNG TY**

Công ty có 01 Công ty con như sau:

|   | <b>Công ty</b>                                    | <b>Vốn điều lệ<br/>(VND)</b> | <b>Tỷ lệ sở hữu<br/>tại 31/12/2018<br/>(%)</b> | <b>Trụ sở</b>  |
|---|---|------------------------------|--|--|
| 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 Hạ, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội, Việt Nam |

Công ty có 01 Công ty liên kết được hợp nhất theo phương pháp vốn chủ sở hữu như sau:

|   | <b>Công ty</b>                          | <b>Vốn điều lệ<br/>(VND)</b> | <b>Tỷ lệ sở hữu<br/>tại 31/12/2018<br/>(%)</b> | <b>Trụ sở</b>   |
|---|---|------------------------------|--|---|
| 1 | Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT | 35.000.000.000               | 25,71%   | Thôn Tạ Thượng, Xã Chính Nghĩa, Huyện Kim Động, Tỉnh Hưng Yên, Việt Nam |

**2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO VÀ KỲ KẾ TOÁN**

**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 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 31/12/2018 của Công ty Mẹ và Công ty con. Các giao dịch nội bộ và số dự nội bộ đã được loại trừ khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

**2.2 KỲ KẾ TOÁN**

Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.

**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 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 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 CÁC KHOẢN PHẢI THU VÀ DỰ PHÒNG NỢ PHẢI THU KHÓ ĐÒI**

Các khoản phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ và dự phòng phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được trích lập phù hợp theo hướng dẫn tại Thông tư số 228/2009/TT-BTC ngày 07/12/2009 và Thông tư sửa đổi bổ sung số 89/2013/TT-BTC ngày 28/06/2013 của Bộ Tài chính.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

**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 31/12/2018 được Công ty xác định trên cơ sở khối lượng đã thực hiện đến thời điểm 31/12/2018 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).

**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 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<br>(năm) |
|---------------------------|-----------------------------|
| Nhà xưởng, vật kiến trúc  | 15                          |
| Máy móc, thiết bị         | 03 - 10                     |
| Thiết bị, dụng cụ quản lý | 03 - 06                     |
| Phương tiện vận tải       | 05 - 10                     |

**3.7 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỜ 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.

**3.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

Các khoản đầu tư ngắn hạn, dài hạn khác được ghi nhận và phản ánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất theo phương pháp giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư. Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm tài chính:

- Đối với các chứng khoán kinh doanh: Dự phòng được ghi nhận khi giá chứng khoán trên thị trường giảm thấp hơn giá trị ghi sổ của các chứng khoán;
- Đối với khoản đầu tư dài hạn khác: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, ngoại trừ trường hợp khoản lỗ đó đã nằm trong kế hoạch khi quyết định đầu tư.

**3.9 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ**

Doanh thu được xác định khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu thuần được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Đồng thời doanh thu được ghi nhận khi thoả mãn các điều kiện sau:

- Doanh thu xây lắp: Đối với các công trình đã nghiệm thu hoàn thành theo từng hạng mục công trình hoặc toàn bộ công trình, doanh thu được ghi nhận trên cơ sở xác nhận khối lượng hoàn thành, quyết toán giá trị A - B có xác nhận của chủ đầu tư. Giá vốn được ghi nhận theo từng công trình, hạng mục công trình hoàn thành nghiệm thu trong kỳ và được xác định như sau:

Giá vốn công trình trong năm = Chi phí SXKD dở dang đầu kỳ + Chi phí phát sinh trong kỳ - Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ.



**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)*

**3.9 GHI NHẬN DOANH THU, CHI PHÍ (TIẾP)**

Chi phí SXKD dở dang cuối kỳ = Khối lượng từng hạng mục đã thực hiện nhưng chưa nghiệm thu nhân (x) đơn giá dự thầu, đơn giá chào thầu hoặc đơn giá dự toán (chưa bao gồm thuế GTGT và lợi nhuận ước tính)

- Doanh thu kinh doanh bất động sản: là doanh thu liên quan đến các căn hộ tại dự án 379 Đội Cấn và Dự án N01-T2 Đoàn Ngoại giao. Doanh thu được ghi nhận khi Công ty bàn giao căn hộ cho khách hàng và thực hiện xây dựng bất động sản theo thiết kế của dự án.
- Doanh thu cung cấp dịch vụ: Trong năm Công ty phát sinh doanh thu cho thuê văn phòng tại các địa điểm 147 Đốc Ngữ, 249 Thụy Khuê và 381 Đội Cấn cùng một số dịch vụ khác.

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.

**3.10 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.

**3.11 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 chỉ 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.

**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)*

**3.12 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. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

**3.13 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.

**4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

|                                   | 31/12/2018            |
|-----------------------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   |
| - Tiền mặt                        | 3.077.417.959         |
| - Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 48.604.754.725        |
| - Các khoản tương đương tiền (*)  | 5.003.858.855         |
|                                   | <u>56.686.031.539</u> |

(\*) Là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn không quá 03 tháng.

**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)*

**5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH DÀI HẠN**

|   | 31/12/2018    |   |
|---|---------------|---|
|   | Giá trị       | Giá trị thuần theo phương pháp vốn chủ sở hữu |
|   | VND           | VND   |
| <b>Dài hạn</b>                                | -             | -   |
| - Đầu tư vào Công ty liên kết                 | 9.000.000.000 | 8.970.461.945                                 |
| + Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT (1) | 9.000.000.000 | 8.970.461.945                                 |

(1) Khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT, số vốn đã góp là 9 tỷ đồng chiếm 25,71% vốn điều lệ của Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT.

**6. PHẢI THU KHÁCH HÀNG**

|  | 31/12/2018      |                 |
|--|-----------------|-----------------|
|  | Giá trị         | Dự phòng        |
|  | VND             | VND             |
| <b>Ngắn hạn</b>  | 364.543.933.249 | (3.033.010.442) |
| - Tổng Công ty XD Hà Nội - CTCPC                         | 57.811.678.945  | (262.481.604)   |
| - Công ty CP Phát triển Nhà Phong Phú - Daewon - Thủ Đức | 27.755.644.542  | -               |
| - Ban QLDA ĐTXD Nhà Quốc hội & Hội trường BĐ mới         | 8.272.993.163   | -               |
| - Công ty CP TĐ ĐT XD & DL Bảo Sơn                       | 146.987.332.700 | -               |
| - Ban QLDA Quận Thanh Xuân                               | 9.130.864.149   | -               |
| - Công ty TNHH 19-12 Bắc Hà                              | 25.297.596.328  | -               |
| - TTĐT bệnh nghề nghiệp, KCB CLC (TKV)                   | 3.721.367.766   | -               |
| - Công ty TNHH Thăng Long                                | 3.797.680.868   | -               |
| - Công ty TNHH May mặc MAKALOT Việt Nam                  | 7.908.647.459   | -               |
| - Công ty CP Phát triển Tài sản VN                       | 13.050.296.409  | -               |
| - Phải thu khách hàng khác                               | 60.809.830.920  | (2.770.528.838) |
| <b>Dài hạn</b>   | -               | -               |
| <b>Phải thu khách hàng là bên liên quan</b>              | -               | -               |

**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. PHẢI THU KHÁC**

|   | 31/12/2018             |                 |
|---|------------------------|-----------------|
|   | Giá trị<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| <b>Ngắn hạn</b>                                   | <b>113.345.776.462</b> | -               |
| <i>Phải thu về cho vay ngắn hạn</i>               | <i>110.000.000.000</i> | -               |
| - Công ty TNHH Đầu Tư Phát Triển Đồng Phú (1)     | 50.000.000.000         | -               |
| - Bà Nguyễn Thị Thanh Hương (2)                   | 30.000.000.000         | -               |
| - Ông Nguyễn Minh Hải (3)                         | 14.000.000.000         | -               |
| - Ông Nguyễn Duy Chi (4)                          | 16.000.000.000         | -               |
| <i>Phải thu ngắn hạn khác</i>                     | <i>3.345.776.462</i>   | -               |
| - Tạm ứng cho cá nhân                             | 24.500.000             | -               |
| - Phải thu về lãi cho vay, lãi tiền gửi tiết kiệm | 2.325.600.990          | -               |
| - Ký cược, ký quỹ ngắn hạn                        | 1.039.538              | -               |
| - Phải thu ngắn hạn khác                          | 994.635.934            | -               |
| <b>Dài hạn</b>                                    | -                      | -               |

- (1) Theo hợp đồng số 04/HĐVV-ĐP-BT ngày 10/09/2018 và Phụ lục hợp đồng vay vốn số 01/PLHĐ VV-ĐP-BT ngày 10/12/2018 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đồng Phú với lãi suất cho vay 8%/năm, thời hạn vay đến 10/06/2019.
- (2) Theo hợp đồng số 03/2018 ngày 06/09/2018 giữa Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh và Bà Nguyễn Thị Thanh Hương với lãi suất 8,5%/năm, thời hạn vay đến 31/12/2018, khoản cho vay theo hình thức tín chấp, không có tài sản đảm bảo.
- (3) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Ông Nguyễn Minh Hải với số tiền là 14.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 5,8%/năm, thời hạn cho vay dưới 12 tháng và được nêu cụ thể trong từng hợp đồng cho vay, khoản cho vay theo hình thức tín chấp, không có tài sản đảm bảo.
- (4) Khoản phải thu về cho vay ngắn hạn của Ông Nguyễn Duy Chi với số tiền là 16.000.000.000 đồng, lãi suất cho vay là 5,8%/năm, thời hạn cho vay dưới 12 tháng và được nêu cụ thể trong từng hợp đồng cho vay, khoản cho vay theo hình thức tín chấp, không có tài sản đảm bảo.

**8. HÀNG TỒN KHO**

|  | 31/12/2018             |                 |
|--|------------------------|-----------------|
|  | Giá gốc<br>VND         | Dự phòng<br>VND |
| - Nguyên liệu, vật liệu                | 310.018.152            | -               |
| - Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang | 789.127.190.089        | -               |
| - Hàng hoá                             | 96.466.913             | -               |
|  | <b>789.533.675.154</b> | -               |

**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. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

|                               | Nhà cửa<br>vật kiến trúc | Máy móc<br>thiết bị   | Phương tiện<br>vận tải<br>truyền dẫn | Thiết bị<br>dụng cụ<br>quản lý | Tổng cộng              |
|-------------------------------|--------------------------|-----------------------|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------|
|                               | VND                      | VND                   | VND                                  | VND                            | VND                    |
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                          |                       |                                      |                                |                        |
| Tăng do hợp nhất              | 38.977.720.140           | 55.019.236.043        | 16.572.517.482                       | 584.419.686                    | 111.153.893.351        |
| - Mua trong năm               | -                        | -                     | 2.577.771.819                        | 366.363.636                    | 2.944.135.455          |
| - Đầu tư XDCB hoàn thành      | 35.144.074.000           | -                     | -                                    | -                              | 35.144.074.000         |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                        | -                     | (917.975.195)                        | -                              | (917.975.195)          |
| <b>31/12/2018</b>             | <b>74.121.794.140</b>    | <b>55.019.236.043</b> | <b>18.232.314.106</b>                | <b>950.783.322</b>             | <b>148.324.127.611</b> |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b> |                          |                       |                                      |                                |                        |
| Tăng do hợp nhất              | 8.364.698.838            | 45.174.832.947        | 8.684.891.828                        | 469.000.494                    | 62.693.424.107         |
| - Khấu hao trong năm          | 3.514.223.720            | 3.518.872.320         | 1.945.240.128                        | 107.869.109                    | 9.086.205.277          |
| - Thanh lý, nhượng bán        | -                        | -                     | (917.975.195)                        | -                              | (917.975.195)          |
| <b>31/12/2018</b>             | <b>11.878.922.558</b>    | <b>48.693.705.267</b> | <b>9.712.156.761</b>                 | <b>576.869.603</b>             | <b>70.861.654.189</b>  |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                          |                       |                                      |                                |                        |
| <b>31/12/2018</b>             | <b>62.242.871.582</b>    | <b>6.325.530.776</b>  | <b>8.520.157.345</b>                 | <b>373.913.719</b>             | <b>77.462.473.422</b>  |

**Tại ngày 31/12/2018:**

- Nguyên giá tài sản cố định đã hết khấu hao nhưng vẫn còn sử dụng: 46.783.829.528 đồng.
- Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 3.692.755.817 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)

**10. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ**

| Khoản mục                           | Tăng trong năm<br>VND | Tăng do hợp nhất<br>VND | 31/12/2018<br>VND |
|-------------------------------------|-----------------------|-------------------------|-------------------|
| <b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b> |                       |                         |                   |
| Nguyên giá                          | -                     | 84.214.110.999          | 84.214.110.999    |
| - Quyền sử dụng đất                 | -                     | 84.214.110.999          | 84.214.110.999    |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>       | 6.163.405.988         | 48.899.964.609          | 55.063.370.597    |
| - Quyền sử dụng đất                 | 6.163.405.988         | 48.899.964.609          | 55.063.370.597    |
| <b>Giá trị còn lại</b>              | -                     | -                       | 29.150.740.402    |
| - Quyền sử dụng đất                 | -                     | -                       | 29.150.740.402    |

**11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC**

|  | 31/12/2018<br>VND     |
|--|-----------------------|
| <b>Chi phí trả trước ngắn hạn</b>          | <b>1.374.083.571</b>  |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                | 1.374.083.571         |
| <b>Chi phí trả trước dài hạn</b>           | <b>12.963.701.607</b> |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng                | 7.405.806.867         |
| - Tiền thuê đất khu công nghiệp Quang Minh | 5.557.894.740         |
|  | <b>14.337.785.178</b> |

**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. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2018             |                          |
|---|------------------------|--------------------------|
|   | Giá trị                | Số có khả<br>năng trả nợ |
|   | VND                    | VND                      |
| <b>Các khoản phải trả người bán ngắn hạn</b>              | <b>392.310.940.910</b> | <b>392.310.940.910</b>   |
| - Công ty TNHH sản xuất và kinh doanh VLXD An Phúc        | 6.321.755.500          | 6.321.755.500            |
| - Doanh nghiệp Tư nhân Song Thủy                          | 37.928.984.336         | 37.928.984.336           |
| - Công ty TNHH Tâm Phát                                   | 10.301.946.050         | 10.301.946.050           |
| - Xí nghiệp Trung Đô Nam Giang - Công ty Cổ phần Trung Đô | 13.164.702.600         | 13.164.702.600           |
| - Ông Nguyễn Trung Thành                                  | 250.773.797            | 250.773.797              |
| - Doanh nghiệp Tư nhân Vinh Thành                         | 25.962.529.100         | 25.962.529.100           |
| - Công ty Cổ phần Xây lắp và Thương mại                   | 20.215.585.854         | 20.215.585.854           |
| - Các đối tượng khác                                      | 278.164.663.673        | 278.164.663.673          |
| <b>Phải trả người bán là các bên liên quan</b>            | -                      | -                        |

**13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN**

|   | 31/12/2018             |
|---|------------------------|
|   | VND                    |
|   | <b>551.472.976.562</b> |
| - Bệnh viện Bạch Mai                                | 40.372.441.506         |
| - Công ty Phát triển nhà số 35 (Housinco Tân Triều) | 13.665.587.249         |
| - Trung tâm Thương mại và nhà ở 379 Đội Cấn         | 26.631.463.758         |
| - Công ty Cổ phần bê tông XD HN                     | 100.774.857.508        |
| - Công ty Cổ phần cơ khí và Xây dựng                | 17.571.898.041         |
| - Công ty TNHH Victory Việt Nam                     | 76.569.623.473         |
| - Người mua trả tiền trước khác                     | 275.887.105.027        |

**14. CHI PHÍ PHẢI TRẢ**

|                                      | 31/12/2018           |
|--------------------------------------|----------------------|
|                                      | VND                  |
| <b>Ngắn hạn</b>                      | <b>8.160.342.635</b> |
| - Trích trước chi phí vào công trình | 7.842.679.876        |
| - Chi phí phải trả khác              | 317.662.759          |
| <b>Dài hạn</b>                       | -                    |

**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)*

**15. PHẢI TRẢ, PHẢI NỢP KHÁC**

|   | <b>31/12/2018</b>     |
|---|-----------------------|
|   | <b>VND</b>            |
| <b>Ngắn hạn</b>                                       | <b>30.695.197.663</b> |
| - Kinh phí công đoàn                                  | 4.058.871.174         |
| - Bảo hiểm xã hội                                     | 4.563.432             |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                   | 26.631.763.057        |
| + <i>Phải trả Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP</i> | <i>329.637.779</i>    |
| + <i>BQL 143 Đốc Ngự</i>                              | <i>4.247.990.863</i>  |
| + <i>BQL 379 Đội Cấn</i>                              | <i>6.105.462.823</i>  |
| + Ban quản lý 249 Thụy Khuê                           | 1.326.398.959         |
| + Phải trả phải nộp khác                              | 14.622.272.633        |
| <b>Dài hạn</b>  | -                     |



**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. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP/PHẢI THU NHÀ NƯỚC**

|                               | Số phải nộp<br>trong năm<br>VND               | Số đã nộp/khấu trừ<br>trong năm<br>VND | Tăng do<br>hợp nhất<br>VND          | 31/12/2018<br>VND         |
|-------------------------------|---|--|-------------------------------------|---------------------------|
| <b>Phải nộp</b>               | <b>27.355.811.517</b>                         | <b>27.556.816.196</b>                  | <b>1.517.023.265</b>                | <b>1.316.018.586</b>      |
| - Thuế giá trị gia tăng       | 16.764.337.262                                | 16.614.957.943                         | -                                   | 149.379.319               |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 5.607.702.456                                 | 5.714.872.658                          | 107.170.202                         | -                         |
| - Thuế thu nhập cá nhân       | 1.141.807.342                                 | 1.360.521.138                          | 785.659.012                         | 566.945.216               |
| - Thuế nhà đất, tiền thuê đất | 3.841.964.457                                 | 3.841.964.457                          | 599.694.051                         | 599.694.051               |
| - Các loại thuế khác          | -   | 24.500.000                             | 24.500.000                          | -                         |
|                               | <b>Số được khấu trừ<br/>trong năm<br/>VND</b> | <b>Đã nộp<br/>VND</b>                  | <b>Tăng do<br/>hợp nhất<br/>VND</b> | <b>31/12/2018<br/>VND</b> |
| <b>Phải thu</b>               | <b>8.110.663.247</b>                          | <b>9.597.968.762</b>                   | <b>-</b>                            | <b>3.400.940.026</b>      |
| - Thuế giá trị gia tăng       | -   | 847.387.872                            | 1.663.650.177                       | 2.511.038.049             |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp  | 8.110.663.247                                 | 8.750.580.890                          | 249.984.334                         | 889.901.977               |

**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)

**17. VAY VÀ NỢ THUẾ TÀI CHÍNH**

| Nội dung   | 31/12/2018            |                          | Trong năm             |                       | Tăng do hợp nhất<br>VND |
|--|-----------------------|--------------------------|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
|  | Giá trị               | Số có khả năng<br>trả nợ | Tăng                  | Giảm                  |                         |
|  | VND                   | VND                      | VND                   | VND                   |                         |
| <b>Vay ngắn hạn</b>  | <b>19.424.930.800</b> | <b>19.424.930.800</b>    | <b>33.523.757.119</b> | <b>22.228.826.319</b> | <b>8.130.000.000</b>    |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Số giao dịch 1 (1) | 9.000.055.000         | 9.000.055.000            | 23.978.881.319        | 14.978.826.319        | -                       |
| - Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam CN Đại La (2)        | 8.034.875.800         | 8.034.875.800            | 8.034.875.800         | -                     | -                       |
| - Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (3)                          | 1.500.000.000         | 1.500.000.000            | 1.500.000.000         | -                     | -                       |
| - Vay ngắn hạn VND: đối tượng khác (4)                         | 890.000.000           | 890.000.000              | 10.000.000            | 7.250.000.000         | 8.130.000.000           |
|  | <b>19.424.930.800</b> | <b>19.424.930.800</b>    | <b>33.523.757.119</b> | <b>22.228.826.319</b> | <b>8.130.000.000</b>    |

- (1) Khoản vay Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam theo hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2018/8/HĐTD ngày 28 tháng 09 năm 2018 với hạn mức tín dụng ngắn hạn tối đa là 500 tỷ đồng trong đó dư nợ tín dụng tối đa mọi thời điểm là 200 tỷ đồng (gồm hạn mức cho vay thấu chi 15 tỷ đồng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C phục vụ hoạt động thi công xây lắp của khách hàng. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng từng thời kỳ. Biện pháp bảo đảm: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng bảo đảm bao gồm hợp đồng này. Các tài sản bảo đảm/biện pháp bảo đảm bổ sung, thay thế các tài sản bảo đảm/biện pháp bảo đảm nêu trên (nếu có).
- (2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Đại La theo hợp đồng hạn mức tín dụng số 01/2018/8644682/HĐTD ngày 19/10/2018 với hạn mức tín dụng thường xuyên với số tiền tối đa là: 250 tỷ đồng, trong đó dư nợ tín dụng tối đa là 50 tỷ đồng. Mục đích sử dụng: Bổ sung vốn lưu động, phát hành các loại bảo lãnh, L/C phục vụ thi công xây lắp năm 2018-2019. Thời hạn hạn mức: Tối đa 12 tháng kể từ ngày hợp đồng hạn mức nhưng tối đa đến hết ngày 30/09/2019. Lãi suất được xác định trong từng Hợp đồng tín dụng cụ thể theo chế độ lãi suất của Ngân hàng trong từng thời kỳ. Biện pháp bảo đảm: Các thỏa thuận về biện pháp bảo đảm được ghi nhận và thực hiện theo các hợp đồng cầm cố/thế chấp/bảo lãnh/ký quỹ (gọi chung là Hợp đồng bảo đảm) được giao kết trước ngày, cùng ngày và sau ngày của Hợp đồng này mà Điều khoản về Phạm vi bảo đảm của (các) Hợp đồng bảo đảm bao gồm hợp đồng này.
- (3) Khoản vay Ngân hàng Quốc tế VIB theo hợp đồng tín dụng số 2212/2017/VIB-BTHCM ngày 22 tháng 12 năm 2017 và hợp đồng tín dụng số 068080119 ngày 08/01/2019 bao gồm cả dư nợ tại Hợp đồng tín dụng hạn mức số 2212/2017/VIB-BTHCM ngày 22 tháng 12 năm 2017. Loại cho vay hạn mức tín dụng ngắn hạn tối đa là 200.000.000.000 VND. Thời hạn cấp hạn mức là 12 tháng. Lãi suất cho vay thả nổi. Hình thức đảm bảo: Tín chấp.
- (4) Vay đối tượng khác là vay của cán bộ công nhân viên với lãi suất từ 6,0% - 6,5%/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)

**18. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN**

|                                    | 31/12/2018     |
|------------------------------------|----------------|
|                                    | VND            |
| Ngắn hạn                           | -              |
| Dài hạn                            | 17.325.112.008 |
| - Doanh thu cho thuê Văn phòng     | 1.915.204.372  |
| + Cho thuê Văn phòng 147 Đốc Ngừ   | 70.881.691     |
| + Cho thuê Văn phòng 249 Thụy Khuê | 1.199.105.835  |
| + Cho thuê Văn phòng 381 Đội Cấn   | 622.338.058    |
| + Thuê đặt biển quảng cáo          | 22.878.788     |
| - Doanh thu xây lắp (*)            | 15.409.907.636 |
| - Công trình Ford Thăng Long       | 7.432.500.000  |
| - Chung cư Xuân Đình               | 7.977.407.636  |

(\*) Là phần giá trị các Công trình đã xuất trước hóa đơn tuy nhiên chưa đủ điều kiện ghi nhận Doanh thu do chưa hoàn thành, nghiệm thu và quyết toán.

**19. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ**

Là khoản trích lập dự phòng bảo hành cho các công trình xây lắp đã hoàn thành và bàn giao theo các hợp đồng ký với khách hàng có điều khoản bảo hành công trình với tỷ lệ là 3-5 % trên giá trị công trình đã được quyết toán.

**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. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU**

| Khoản mục                             | Vốn đầu tư của chủ sở hữu |                       | Thặng dư vốn cổ phần  |                       | Quý 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                             | VND | VND                               | VND                    | VND       | VND |
| <b>Tăng do hợp nhất</b>               | <b>80.000.000.000</b>     | <b>18.350.075.000</b> | <b>27.958.157.795</b> | -                     | -                      | -                      | -                               | -   | <b>172.799.698.735</b>            | <b>299.107.931.530</b> |           |     |
| - Lãi tăng trong năm nay              | -                         | -                     | -                     | 2.214.222             | -                      | -                      | -                               | -   | 64.749.759.583                    | 64.751.973.805         |           |     |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi (*)  | -                         | -                     | -                     | -                     | -                      | -                      | -                               | -   | (6.289.863.102)                   | (6.289.863.102)        |           |     |
| - Trích quỹ thường Ban điều hành (*)  | -                         | -                     | -                     | -                     | -                      | -                      | -                               | -   | (500.000.000)                     | (500.000.000)          |           |     |
| - Chia cổ tức trong năm (*)           | -                         | -                     | -                     | -                     | -                      | -                      | -                               | -   | (16.000.000.000)                  | (16.000.000.000)       |           |     |
| - Lợi ích của cổ đông không kiểm soát | -                         | -                     | -                     | 24.172.408.163        | -                      | -                      | -                               | -   | -                                 | 24.172.408.163         |           |     |
| - Tăng khác (**)                      | -                         | -                     | -                     | -                     | -                      | -                      | -                               | -   | 1.005.620.839                     | 1.005.620.839          |           |     |
| - Giảm khác                           | -                         | -                     | -                     | -                     | -                      | -                      | -                               | -   | (565.714)                         | (565.714)              |           |     |
| <b>31/12/2018</b>                     | <b>80.000.000.000</b>     | <b>18.350.075.000</b> | <b>27.958.157.795</b> | <b>24.174.622.385</b> | <b>215.764.650.341</b> | <b>366.247.505.521</b> |                                 |     |                                   |                        |           |     |

(\*) Phân phối lợi nhuận năm 2017 theo Nghị quyết số 04/CT - HĐQT ngày 07/06/2018 của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2018 Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh.

(\*\*) Theo biên bản thanh tra thuế ngày 13/08/2018 của Cục thuế thành phố Hà Nội về việc chấp hành pháp luật thuế năm 2018 tại 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)

**20. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**20.2 CỔ PHIẾU**

|   | <u>31/12/2018</u> |
|---|-------------------|
|   | <u>CP</u>         |
| - Số lượng cổ phiếu được đã đăng ký phát hành | 8.000.000         |
| Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng        | 8.000.000         |
| + Cổ phiếu phổ thông                          | 8.000.000         |
| + Cổ phiếu ưu đãi                             | -                 |
| - Số lượng cổ phiếu đang lưu hành             | 8.000.000         |
| + Cổ phiếu phổ thông                          | 8.000.000         |
| + Cổ phiếu ưu đãi                             | -                 |
| Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND/CP)      | 10.000            |

**20.3 CÁC QUỸ**

|                         | <u>31/12/2018</u> |
|-------------------------|-------------------|
|                         | <u>VND</u>        |
| - Quỹ đầu tư phát triển | 27.958.157.795    |

**21. DOANH THU THUẬN BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

|   | <u>Năm 2018</u>          |
|---|--------------------------|
|   | <u>VND</u>               |
| <b>Doanh thu thuận bán hàng và cung cấp dịch vụ</b> | <b>1.082.800.918.171</b> |
| + Doanh thu bán hàng hóa                            | 698.987.523              |
| + Doanh thu kinh doanh bất động sản                 | 110.360.664.300          |
| + Doanh thu hoạt động xây lắp                       | 916.772.190.856          |
| + Doanh thu cung cấp dịch vụ                        | 54.969.075.492           |

**22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

|  | <u>Năm 2018</u>                        |
|--|--|
|  | <u>VND</u>                             |
| - Giá vốn bán hàng hóa                   | 91.974.893                             |
| - Chi phí kinh doanh Bất động sản đầu tư | 68.879.117.485                         |
| - Giá vốn của hoạt động xây lắp          | 910.769.683.969                        |
| - Giá vốn cung cấp dịch vụ               | 29.880.397.294                         |
|  | <u><u><b>1.009.621.173.640</b></u></u> |

**23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

|   | <u>Năm 2018</u>                    |
|---|------------------------------------|
|   | <u>VND</u>                         |
| - Lãi tiền gửi, tiền cho vay            | 8.258.178.610                      |
| - Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại | 51.286                             |
|   | <u><u><b>8.258.229.896</b></u></u> |

**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. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

Năm 2018

VND

- Chi phí lãi vay

611.277.773

**611.277.773**

**25. CHI PHÍ BÁN HÀNG/QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

Năm 2018

VND

*Các khoản chi phí quản lý doanh nghiệp*

63.419.550.194

- Nhân viên quản lý

42.148.422.907

- Khấu hao tài sản cố định

4.987.631.742

- Dụng cụ đồ dùng văn phòng

1.312.140.389

- Hoàn nhập dự phòng phải thu khó đòi

(8.345.785.476)

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

3.937.874.901

- Thuế, phí, lệ phí

2.639.073.950

- Chi phí quản lý khác

16.740.191.781

*Các khoản chi phí bán hàng*

918.756.749

- Nhân viên bán hàng

824.261.720

- Khấu hao tài sản cố định

39.262.817

- Chi phí dịch vụ mua ngoài

36.990.909

- Chi phí bán hàng khác

18.241.303

**26. THU NHẬP KHÁC**

Năm 2018

VND

- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ

90.909.091

- Hoàn nhập quỹ dự phòng tiền lương

21.327.329.046

- Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình

32.824.956.091

- Lợi thế góp vốn vào Công ty con

11.164.308.201

- Các khoản khác

202.116.688

**65.609.619.117**

**27. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

Năm 2018

Lợi nhuận/Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp

64.749.759.583

Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận

-

hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông

Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông

64.749.759.583

Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm

8.000.000

Lãi cơ bản trên cổ phiếu

**8.094**

**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)

**28. BÁO CÁO BỘ PHẬN**

| Chỉ tiêu   | Hoạt động xây lắp, bất động sản |     | Hoạt động kinh kinh doanh khách sạn, nhà hàng |     | Tổng cộng             |
|--|---------------------------------|-----|---|-----|-----------------------|
|  | VND                             | VND | VND   | VND |                       |
| <b>Năm 2018</b>  |                                 |     |   |     | <b>VND</b>            |
| Doanh thu thuần bán hàng                                   | 1.072.106.071.887               |     | 10.694.846.284                                |     | 1.082.800.918.171     |
| Doanh thu thuần bán hàng ra bên ngoài                      | 1.072.106.071.887               |     | 10.694.846.284                                |     | 1.082.800.918.171     |
| Giá vốn bán hàng   | 999.781.727.923                 |     | 9.839.445.717                                 |     | 1.009.621.173.640     |
| Lợi nhuận gộp  | 72.324.343.964                  |     | 855.400.567                                   |     | 73.179.744.531        |
| <b>Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết</b> | -                               |     | -   |     | <b>(28.972.341)</b>   |
| Các chi phí không phân bổ theo bộ phận                     | -                               |     | -   |     | 64.338.306.943        |
| Doanh thu hoạt động tài chính                              | -                               |     | -   |     | 8.258.229.896         |
| Chi phí tài chính  | -                               |     | -   |     | 611.277.773           |
| Thu nhập khác  | -                               |     | -   |     | 65.609.619.117        |
| Chi phí khác   | -                               |     | -   |     | 2.852.829.518         |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành               | -                               |     | -   |     | 13.718.365.703        |
| Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại                | -                               |     | -   |     | 745.867.460           |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>            | -                               |     | -   |     | <b>64.751.973.805</b> |

**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)

**29. THÔNG TIN KHÁC**

**29.1 CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

|                                  |                   |
|----------------------------------|-------------------|
|                                  | <u>31/12/2018</u> |
| - USD                            | 86,80             |
| - Nợ khó đòi đã được xử lý (VND) | 317.555.843       |

**29.2 NGHIỆP VỤ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

Mối quan hệ của Công ty với các bên liên quan trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018 như sau:

| <b>STT Bên liên quan</b>                  | <b>Mối quan hệ</b>   |
|---|----------------------|
| 1 Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT | Đầu tư liên kết      |
|   | <u>Năm 2018</u>      |
|   | <u>VND</u>           |
| <b>Thu nhập của Ban Giám đốc</b>          | <b>2.098.530.776</b> |
| - Lương và phụ cấp                        | 2.098.530.776        |

**Giao dịch với các bên liên quan**

|   |                      |
|---|----------------------|
|   | <u>Năm 2018</u>      |
|   | <u>VND</u>           |
| <b>Góp vốn vào Công ty</b>                | <b>9.000.000.000</b> |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Bất động sản TTT | 9.000.000.000        |

**30. CÁC KHOẢN CAM KẾT**

**Công ty có hợp đồng thuê đất dài hạn tại 31/12/2018:**

- Hợp đồng số 839/HĐTD-STNMT-PC ngày 03/11/2016: Thuê 2.402,5 m<sup>2</sup> đất tại số số 4, Hoàng Ngọc Phách, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội để tiếp tục kinh doanh khách sạn theo Dự án đầu tư cải tạo, nâng cấp khách sạn Vườn Bắc Thủ đô được Hội đồng Quản trị của Công ty Cổ phần Xây dựng Bảo tàng Hồ Chí Minh phê duyệt tại Quyết định số 04/QĐ-HĐQT ngày 12/6/2014 và kết quả thẩm định nhu cầu sử dụng đất tại Thông báo số 747/TB-STNMT ngày 05/02/2015 của Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội (theo quy định tại Quyết định số 5161/QĐ-UBND ngày 21/09/2016 của UBND thành phố Hà Nội). Đơn giá đất trên là căn cứ để thu tiền thuê đất từ ngày 01/01/2016 đến hết ngày 21/09/2016 và được áp dụng ổn định 5 năm kể từ ngày 21/09/2016 đến hết ngày 20/09/2021 (theo Thông báo số 64463/TB-CT-QLĐ ngày 13/10/2016 của Cục thuế thành phố Hà Nội).
- Hợp đồng số 252/HĐTD-STNMT-PC ngày 20/04/2016: Thuê 646 m<sup>2</sup> đất tại số 147 phố Đốc Ngừ, 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. Đơn giá thuê đất được áp dụng ổn định 5 năm kể từ ngày 14/09/2015 đến hết ngày 13/09/2020.



**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)*

**31. THÔNG TIN SO SÁNH**

Năm 2018 là năm đầu tiên Công ty góp vốn thành lập Công ty Con – Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Vườn Bắc Thủ đô nên không có số liệu so sánh trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2018.



**Tổng Giám đốc**

**Phạm Minh Đức**

**Kế toán trưởng**

**Trần Thị Hoa**

*Hà Nội, ngày 08 tháng 04 năm 2019*

**Người lập biểu**

**Ngô Kim Dung**