



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

(đã được kiểm toán)



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

## NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02 - 03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04 - 05
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	06 - 33
Bảng cân đối kế toán	06 - 07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	09 - 10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 33

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Thiết bị (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Thiết bị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500233549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 14 tháng 07 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 10 Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà: Vũ Tường Vân	Chủ tịch
Ông: Vũ Thanh Tùng	Thành viên
Ông: Phạm Mạnh Kiềm	Thành viên
Bà: Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên
Bà: Hoàng Diệu Thúy	Thành viên

Các thành viên của Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Ông: Vũ Thanh Tùng	Tổng Giám đốc
Ông: Phạm Mạnh Kiềm	Phó Tổng Giám đốc
Bà: Hoàng Diệu Thúy	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Nguyễn Hồng Trang	Trưởng ban
Bà: Phạm Phương Lan	Thành viên
Bà: Phan Thị Thu Hương	Thành viên

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC đã thực hiện kiểm toán các Báo cáo tài chính cho Công ty.

### CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban Quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các 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;



- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo rằng các sổ kế toán được lưu giữ để phản ánh tình hình tài chính của Công ty, với mức độ trung thực, hợp lý tại bất cứ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

#### **Cam kết khác**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 về quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

---

**Vũ Thanh Tùng**  
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Thiết bị

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Thiết bị được lập ngày 25 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 33, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Trách nhiệm của Ban 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 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 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 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 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 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. 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 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 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 Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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.

### Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Thiết bị tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.



**Nguyễn Ngọc Lân**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

**Đoàn Thị Thúy**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0937-2023-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>26.967.799.877</b>	<b>20.245.387.278</b>
110	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	03	<b>21.742.601.589</b>	<b>11.745.998.812</b>
111	1. Tiền		6.742.601.589	10.245.998.812
112	2. Các khoản tương đương tiền		15.000.000.000	1.500.000.000
120	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	04	<b>2.083.314.114</b>	<b>1.000.000.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.083.314.114	1.000.000.000
130	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>2.769.817.836</b>	<b>5.193.776.030</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	3.294.434.466	4.175.637.298
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	88.805.600	1.826.005.825
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	311.440.952	71.639.422
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(924.863.182)	(879.506.515)
140	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	09	<b>137.410.086</b>	<b>184.478.728</b>
141	1. Hàng tồn kho		137.410.086	184.478.728
150	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>234.656.252</b>	<b>2.121.133.708</b>
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	234.656.252	214.738.823
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	-	1.906.394.885
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>218.412.716.057</b>	<b>227.606.552.673</b>
220	<b>I. Tài sản cố định</b>		<b>14.335.658.586</b>	<b>14.787.310.258</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	14.335.658.586	14.787.310.258
222	- Nguyên giá		58.671.381.250	56.944.825.835
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(44.335.722.664)	(42.157.515.577)
230	<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	12	<b>196.647.300.708</b>	<b>208.531.541.392</b>
231	- Nguyên giá		264.293.154.850	264.293.154.850
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(67.645.854.142)	(55.761.613.458)
240	<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	10	<b>80.922.727</b>	<b>856.582.808</b>
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		80.922.727	856.582.808
260	<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>7.348.834.036</b>	<b>3.431.118.215</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.348.834.036	3.431.118.215
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>245.380.515.934</b>	<b>247.851.939.951</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>64.388.755.834</b>	<b>96.499.231.151</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>28.337.002.263</b>	<b>18.765.772.243</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	1.075.044.080	70.300.503
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	12.336.275	257.535.029
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	10.126.865.844	3.244.766.271
314	4. Phải trả người lao động		4.827.947.000	3.743.504.000
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	154.595.347	510.873.440
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	5.932.368.483	4.576.208.448
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	1.502.202.640	1.474.926.189
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	720.000.000	920.000.000
322	9. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.985.642.594	3.967.658.363
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>36.051.753.571</b>	<b>77.733.458.908</b>
337	1. Phải trả dài hạn khác	19	19.131.753.571	16.293.458.908
338	2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	14	16.920.000.000	61.440.000.000
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>180.991.760.100</b>	<b>151.352.708.800</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	21	<b>180.991.760.100</b>	<b>151.352.708.800</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		52.897.150.000	52.897.150.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		52.897.150.000	52.897.150.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		106.064.590	106.064.590
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		30.849.878.027	30.849.878.027
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		97.138.667.483	67.499.616.183
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		55.616.209.607	36.200.000.000
421b	LNST chưa phân phối năm nay		41.522.457.876	31.299.616.183
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>245.380.515.934</b>	<b>247.851.939.951</b>

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yên

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	23	122.775.302.168	102.618.304.346
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		122.775.302.168	102.618.304.346
11	4. Giá vốn hàng bán	24	59.655.666.471	50.561.934.696
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		63.119.635.697	52.056.369.650
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	25	542.144.945	170.227.482
22	7. Chi phí tài chính	26	3.293.529.486	6.188.959.968
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		3.293.529.486	6.188.959.968
25	8. Chi phí bán hàng	27	361.650.281	679.370.534
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	7.267.886.912	6.257.591.440
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		52.738.713.963	39.100.675.190
31	11. Thu nhập khác	29	573.233.963	1.176.776.525
32	12. Chi phí khác	30	1.155.220.509	963.317.662
40	13. Lợi nhuận khác		(581.986.546)	213.458.863
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		52.156.727.417	39.314.134.053
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	31	10.634.269.541	8.014.517.870
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		41.522.457.876	31.299.616.183
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	32	7.850	5.917

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yên

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023  
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>52.156.727.417</b>	<b>39.314.134.053</b>
	<b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>		<b>16.915.301.196</b>	<b>19.247.484.772</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		14.126.267.691	13.417.569.869
03	- Các khoản dự phòng		45.356.667	105.835.753
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(506.713)	(660.704)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(548.001.868)	(464.220.114)
06	- Chi phí lãi vay		3.293.529.486	6.188.959.968
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(1.344.067)	-
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>69.072.028.613</b>	<b>58.561.618.825</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		4.372.079.157	1.246.242.516
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		47.068.642	(55.341.900)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		8.561.773.849	5.557.006.834
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(3.937.633.250)	(1.228.908.837)
14	- Tiền lãi vay đã trả		(3.361.998.554)	(6.191.318.797)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(6.517.534.196)	(6.363.016.226)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(1.248.590.400)	(504.673.952)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>66.987.193.861</b>	<b>51.021.608.463</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(1.047.756.806)	(9.217.584.111)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		6.363.636	307.636.365
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(3.083.314.114)	(1.000.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		2.000.000.000	-
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		454.555.487	123.244.577
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(1.670.151.797)</b>	<b>(9.786.703.169)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		4.162.446.673	17.988.294.144
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(48.882.446.673)	(47.015.684.858)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(10.600.946.000)	(5.287.798.000)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(55.320.946.000)</b>	<b>(34.315.188.714)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>9.996.096.064</b>	<b>6.919.716.580</b>



## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023  
(Theo phương pháp gián tiếp)  
(tiếp theo)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		11.745.998.812	4.825.621.528
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		506.713	660.704
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>21.742.601.589</u>	<u>11.745.998.812</u>

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yên

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng



## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Năm 2023

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Thiết bị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0500233549 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 03 năm 2006, đăng ký thay đổi lần thứ mười ngày 14 tháng 07 năm 2021.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 10 Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 52.897.150.000 VND; tương đương 5.289.715 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 39 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 40 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

- Cho thuê văn phòng, nhà xưởng, kho tàng và kinh doanh bán buôn thương mại một số mặt hàng.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Bán lẻ thực phẩm trong các cửa hàng chuyên doanh;
- Bán buôn thực phẩm;
- Vận tải hàng hóa bằng đường bộ, chi tiết: Vận tải hàng hóa bằng ô tô;
- Bốc xếp hàng hóa, chi tiết: Bốc xếp và giao nhận hàng hóa;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu, chi tiết: Xuất nhập khẩu các mặt hàng công ty kinh doanh; kinh doanh dịch vụ nhà hàng, ăn uống, khách sạn, tư vấn, cho thuê văn phòng, nhà xưởng kho tàng (không bao gồm kinh doanh phòng hát karaoke, quán Bar, vũ trường);
- 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;
- Tư vấn, môi giới, đấu giá bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, chi tiết: Kinh doanh dịch vụ bất động sản bao gồm: môi giới bất động sản, tư vấn bất động sản, đấu giá bất động sản, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản (không bao gồm hoạt động tư vấn về đất), dịch vụ sàn giao dịch bất động sản;
- Đại lý, môi giới, đấu giá, chi tiết: Đại lý xăng dầu;
- Sản xuất khác chưa được phân vào đâu, chi tiết: Sản xuất, gia công và kinh doanh da dầy, tổ chức sản xuất và gia công, lắp ráp, bảo dưỡng sửa chữa các loại máy, thiết bị, phương tiện vận tải;
- Bán buôn tổng hợp, chi tiết: Kinh doanh vật tư thiết bị văn phòng, vật liệu xây dựng, hàng thủ công mỹ nghệ, hóa chất (trừ hóa chất Nhà nước cấm); rượu bia, nước giải khát (không bao gồm kinh doanh quán Bar); kinh doanh hàng công nghiệp điện tử, tiêu dùng, nông sản, hải sản, phối thép thông dụng, trang thiết bị vật tư cho ngành: điện, điện lạnh, điện tử, kinh doanh và đại lý bán các loại máy, thiết bị lẻ, thiết bị toàn bộ phục vụ xây dựng, thi công cơ giới, sản xuất công nghiệp và nông nghiệp, phương tiện vận tải (ô tô, xe máy), phụ tùng ô tô các loại, dây chuyền sản xuất và phụ tùng, vật tư, nguyên vật liệu cho sản xuất.

#### Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp trong năm tài chính có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm 2023, Công ty tiếp tục tập trung hoạt động trong lĩnh vực khai thác mặt bằng cho thuê, đặc biệt là tại vị trí số 10 Trần Phú, Hà Đông. So với nửa đầu năm 2022 vẫn còn chịu ảnh hưởng bởi dịch COVID-19, cả năm 2023 Công ty hoạt động kinh doanh không bị hạn chế hay gián đoạn, do đó, doanh thu của Công ty trong năm 2023 tăng 20,16 tỷ VND tương đương tăng 19,64% so với năm 2022.



## 2. CHẾ ĐỘ VÀ CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG TẠI CÔNG TY

### 2.1. Kỳ kế toán, đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

### 2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

#### *Chế độ kế toán áp dụng*

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính 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.

#### *Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán*

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

### 2.3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

Các ước tính và giả định có ảnh hưởng trọng yếu trong Báo cáo tài chính bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp;
- Thời gian phân bổ chi phí trả trước.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

### 2.4. Công cụ tài chính

#### *Ghi nhận ban đầu*

##### Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

##### Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.



*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc năm tài chính do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

## 2.5. Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

Các giao dịch bằng ngoại tệ trong năm tài chính được quy đổi ra đồng Việt Nam theo tỷ giá thực tế tại ngày giao dịch.

Tỷ giá giao dịch thực tế khi đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được xác định theo nguyên tắc:

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: Áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;
- Đối với tiền gửi ngoại tệ: Áp dụng tỷ giá mua của chính ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản ngoại tệ;
- Đối với khoản mục phân loại là nợ phải trả: Áp dụng tỷ giá bán ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch.

Tất cả các khoản chênh lệch tỷ giá thực tế phát sinh trong năm và chênh lệch do đánh giá lại số dư các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ tại thời điểm lập Báo cáo tài chính được hạch toán vào kết quả hoạt động kinh doanh của năm tài chính.

## 2.6. Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## 2.7. Các khoản đầu tư tài chính

*Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn* bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ và các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn khác.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## 2.8. Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: Nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được 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 và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến tồn thất có



## 2.9. Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: Chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp đích danh.

Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm căn cứ theo số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## 2.10. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.

### *Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	06 - 10 năm
- Phương tiện vận tải	06 - 10 năm
- Thiết bị văn phòng	03 - 07 năm

Một số nhà cửa, vật kiến trúc của Công ty vừa được sử dụng cho mục đích chủ sở hữu sử dụng, vừa được sử dụng để cho thuê. Tuy nhiên, hoạt động cho thuê chỉ được triển khai trong ngắn hạn, Công ty dự kiến sẽ thực hiện triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh ban đầu trong thời gian tới trên phần tài sản này. Vì vậy giá trị của các nhà cửa, vật kiến trúc này được Công ty theo dõi trên khoản mục Tài sản cố định hữu hình.

## 2.11. Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư được ghi nhận ban đầu theo giá gốc.

Đối với bất động sản đầu tư cho thuê hoạt động được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại. Trong đó khấu hao được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	06 - 44 năm
- Máy móc thiết bị	05 - 10 năm



## 2.12. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang bao gồm tài sản cố định đang mua sắm và xây dựng mà chưa hoàn thành tại ngày kết thúc năm tài chính và được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí về xây dựng, lắp đặt máy móc thiết bị và các chi phí trực tiếp khác.

## 2.13. Thuê hoạt động

Thuê hoạt động là loại hình thuê tài sản cố định mà phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu của tài sản thuộc về bên cho thuê. Khoản thanh toán dưới hình thức thuê hoạt động được hạch toán vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời hạn thuê hoạt động.

## 2.14. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để lựa chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.
- Chi phí môi giới được ghi nhận theo thực tế phát sinh và được phân bổ theo thời gian ký hợp đồng thuê với khách hàng.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 01 năm đến 03 năm.

## 2.15. Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên Báo cáo tài chính căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

## 2.16. Các khoản vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

## 2.17. Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.



## 2.18. Chi phí phải trả

Các khoản phải trả cho hàng hóa dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã được cung cấp cho người mua trong kỳ báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: chi phí lãi tiền vay phải trả, các khoản chi phí khác được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

## 2.19. Doanh thu chưa thực hiện

Doanh thu chưa thực hiện gồm doanh thu nhận trước số tiền của khách hàng đã trả trước cho một hoặc nhiều năm tài chính về cho thuê tài sản.

Doanh thu chưa thực hiện được kết chuyển vào Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ theo số tiền được xác định phù hợp với từng năm tài chính.

## 2.20. Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực góp của chủ sở hữu.

Thặng dư vốn cổ phần phản ánh chênh lệch giữa mệnh giá, chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu và giá phát hành cổ phiếu (kể cả các trường hợp tái phát hành cổ phiếu quỹ) và có thể là thặng dư dương (nếu giá phát hành cao hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu) hoặc thặng dư âm (nếu giá phát hành thấp hơn mệnh giá và chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành cổ phiếu).

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty và thông báo ngày chốt quyền nhận cổ tức của Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam.

## 2.21. Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn.

Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu bán hàng*

- 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;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng.

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.



## 2.22. Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm, được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

## 2.23. Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là Chi phí đi vay vốn.  
Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

## 2.24. Thuế thu nhập doanh nghiệp

### a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

### b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

## 2.25. Lãi trên cổ phiếu

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

## 2.26. Các bên liên quan

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

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian, có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 2.27. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cho thuê mặt bằng và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	278.688.000	378.001.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.463.913.589	9.867.997.812
Các khoản tương đương tiền	15.000.000.000	1.500.000.000
	<b>21.742.601.589</b>	<b>11.745.998.812</b>

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 15.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,2%/năm đến 3,4%/năm.

## 4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn	2.083.314.114	-	1.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.083.314.114	-	1.000.000.000	-
	<b>2.083.314.114</b>	<b>-</b>	<b>1.000.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 12 tháng được gửi tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với lãi suất từ 5,6%/năm đến 5,7%/năm.

## 5. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH CJ CGV Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội	272.192.054	-	415.678.817	-
- Công ty Cổ phần Bánh mứt kẹo Bảo Minh	-	-	1.004.830.200	-
- Công ty TNHH Nhựa Công nghiệp Mai Huy	766.801.750	(766.801.750)	766.801.750	(766.801.750)
- Công ty TNHH Thương mại và Bất động sản Đăng Khoa	487.772.935	-		
- Các khách hàng khác	1.767.667.727	(158.061.432)	1.988.326.531	(112.704.765)
	<b>3.294.434.466</b>	<b>(924.863.182)</b>	<b>4.175.637.298</b>	<b>(879.506.515)</b>



**6. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Dịch vụ DHD Việt Nam	-	-	732.834.436	-
- Công ty TNHH Kiến trúc mở	-	-	549.847.472	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Cơ điện lạnh Việt Nam	-	-	291.129.230	-
- Công ty Cổ phần Thiết bị kỹ thuật và PCCC Hoàng Long	59.354.000	-	-	-
- Các đối tượng khác	29.451.600	-	252.194.687	-
	<b>88.805.600</b>	<b>-</b>	<b>1.826.005.825</b>	<b>-</b>

**7. PHẢI THU KHÁC NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu về tạm ứng	16.984.000	-	21.192.000	-
- Dự thu lãi tiền gửi ngân hàng	120.421.917	-	33.339.172	-
- Phải thu khác	174.035.035	-	17.108.250	-
	<b>311.440.952</b>	<b>-</b>	<b>71.639.422</b>	<b>-</b>

**8. NỢ XẤU**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
- Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
+ <i>Phải thu khách hàng</i>	986.716.072	61.852.890	986.716.072	107.209.557
Công ty TNHH Nhựa Công nghiệp Mai Huy	766.801.750	-	766.801.750	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục EGROUPE	13.738.024	-	13.738.024	4.121.407
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển Nhà hàng Thái Hà	206.176.298	61.852.890	206.176.298	103.088.150
	<b>986.716.072</b>	<b>61.852.890</b>	<b>986.716.072</b>	<b>107.209.557</b>



## 9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công cụ, dụng cụ	137.410.086	-	184.478.728	-
	<b>137.410.086</b>	<b>-</b>	<b>184.478.728</b>	<b>-</b>

## 10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự án Khu đô thị Phú Lãm	80.922.727	80.922.727
- Sửa chữa cải tạo tòa nhà văn phòng	-	775.660.081
	<b>80.922.727</b>	<b>856.582.808</b>

## 11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>					
Số dư đầu năm	45.129.530.641	4.964.210.182	6.712.028.091	139.056.921	56.944.825.835
- Mua trong năm	-	455.483.709	-	53.181.818	508.665.527
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	1.314.751.360	-	-	-	1.314.751.360
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(96.861.472)	(96.861.472)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>46.444.282.001</b>	<b>5.419.693.891</b>	<b>6.712.028.091</b>	<b>95.377.267</b>	<b>58.671.381.250</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>					
Số dư đầu năm	37.905.180.764	2.847.343.134	1.265.934.758	139.056.921	42.157.515.577
- Khấu hao trong năm	1.133.731.303	429.499.983	710.360.000	1.477.273	2.275.068.559
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(96.861.472)	(96.861.472)
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>39.038.912.067</b>	<b>3.276.843.117</b>	<b>1.976.294.758</b>	<b>43.672.722</b>	<b>44.335.722.664</b>
<b>Giá trị còn lại</b>					
Tại ngày đầu năm	7.224.349.877	2.116.867.048	5.446.093.333	-	14.787.310.258
Tại ngày cuối năm	<b>7.405.369.934</b>	<b>2.142.850.774</b>	<b>4.735.733.333</b>	<b>51.704.545</b>	<b>14.335.658.586</b>

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 28.817.838.717 VND.
- Khấu hao trong năm của TSCĐ hình thành từ quỹ khen thưởng phúc lợi: 33.041.552 VND.
- Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 4.735.733.333 VND.

## 12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

### Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Cơ sở hạ tầng	Cộng
	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>			
Số dư đầu năm	204.194.500.813	60.098.654.037	264.293.154.850
Số dư cuối năm	<b>204.194.500.813</b>	<b>60.098.654.037</b>	<b>264.293.154.850</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>			
Số dư đầu năm	28.410.450.507	27.351.162.951	55.761.613.458
- Khấu hao trong năm	5.690.918.744	6.193.321.940	11.884.240.684
Số dư cuối năm	<b>34.101.369.251</b>	<b>33.544.484.891</b>	<b>67.645.854.142</b>
<b>Giá trị còn lại</b>			
Tại ngày đầu năm	175.784.050.306	32.747.491.086	208.531.541.392
Tại ngày cuối năm	<b>170.093.131.562</b>	<b>26.554.169.146</b>	<b>196.647.300.708</b>

- Nguyên giá Bất động sản đầu tư đã khấu hao hết nhưng vẫn cho thuê: 0 VND.
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 106.235.844.712 VND (Năm 2022 là 84.462.635.787 VND). (Xem Thuyết minh số 23).
- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 196.647.300.706 VND.

Giá trị hợp lý của bất động sản đầu tư chưa được đánh giá và xác định một cách chính thức tại ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, dựa trên tình hình cho thuê và giá thị trường của các tài sản này, Ban Tổng Giám đốc Công ty tin tưởng rằng giá trị hợp lý của tài sản đầu tư lớn hơn giá trị còn lại trên sổ tại ngày kết thúc năm tài chính.

## 13. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	28.877.778	7.666.665
- Chi phí bảo hiểm	150.146.232	146.531.204
- Các khoản khác	55.632.242	60.540.954
	<b>234.656.252</b>	<b>214.738.823</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.304.767.492	1.100.280.005
- Chi phí sửa chữa lớn tài sản cố định	3.338.813.981	357.241.699
- Chi phí môi giới khách hàng thuê mặt bằng	1.795.037.929	1.437.760.958
- Các khoản khác	910.214.634	535.835.553
	<b>7.348.834.036</b>	<b>3.431.118.215</b>



14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>a) Vay ngắn hạn</b>						
- Vay ngắn hạn	-	-	4.162.446.673	4.162.446.673	-	-
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hai Bà Trưng			4.162.446.673	4.162.446.673	-	-
- Vay và nợ dài hạn đến hạn trả	920.000.000	920.000.000	720.000.000	920.000.000	720.000.000	720.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	720.000.000	720.000.000	720.000.000	720.000.000	720.000.000	720.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	200.000.000	200.000.000		200.000.000	-	-
	<b>920.000.000</b>	<b>920.000.000</b>	<b>4.882.446.673</b>	<b>5.082.446.673</b>	<b>720.000.000</b>	<b>720.000.000</b>
<b>b) Vay dài hạn</b>						
- Vay dài hạn	62.360.000.000	62.360.000.000	-	44.720.000.000	17.640.000.000	17.640.000.000
+ Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hai Bà Trưng	3.360.000.000	3.360.000.000	-	720.000.000	2.640.000.000	2.640.000.000
+ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nội	59.000.000.000	59.000.000.000	-	44.000.000.000	15.000.000.000	15.000.000.000
	<b>62.360.000.000</b>	<b>62.360.000.000</b>	<b>-</b>	<b>44.720.000.000</b>	<b>17.640.000.000</b>	<b>17.640.000.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng	(920.000.000)	(920.000.000)	(720.000.000)	(920.000.000)	(720.000.000)	(720.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng	<b>61.440.000.000</b>	<b>61.440.000.000</b>			<b>16.920.000.000</b>	<b>16.920.000.000</b>

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay dài hạn:

Hợp đồng vay	Loại tiền	Lãi suất năm	Thời hạn vay	Ngày đáo hạn	Mục đích vay	Hình thức bảo đảm	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng 420/2022-HĐCVTL/NHCT 142-THIETBI ngày 30/08/2022	VND	Điều chỉnh	60 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Theo từng lần nhận nợ	Bổ sung vốn lưu động	(a)	2.640.000.000	3.360.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội 01/2016/DH/VCBHN-MACHINCO1 ngày 26/05/2016	VND	Điều chỉnh	108 tháng kể từ lần giải ngân đầu tiên	Theo từng lần nhận nợ	Thực hiện dự án Tổ hợp thương mại, văn phòng cho thuê MACHINCO1	(b)	15.000.000.000	59.000.000.000
							<b>17.640.000.000</b>	<b>62.360.000.000</b>
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng							(720.000.000)	(920.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng							<b>16.920.000.000</b>	<b>61.440.000.000</b>

(a) Khoản vay Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng được bảo lãnh bằng Xe ô tô con nhãn hiệu BMW, màu xanh, Biển số đăng ký: 30H-910.50, Số khung: WBA7T01060CH92738, Số máy: A2586426B48B20B, Giấy chứng nhận Đăng ký xe ô tô số 29 285597 do Phòng Cảnh sát Giao thông Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 25/08/2022;

(b) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội được bảo lãnh bằng toàn bộ tài sản, quyền tài sản đã hình thành từ dự án là công trình trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng cho thuê đang được xây dựng và tạo lập trên thửa đất tại số 10 đường Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, thành phố Hà Nội và các tài sản khác theo các hợp đồng thế chấp tài sản.

Các khoản vay từ ngân hàng được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.



**15. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại HTD Việt Nam	29.968.862	29.968.862	29.968.862	29.968.862
- Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại Quang Nam Phát	47.953.896	47.953.896	-	-
- Công ty Điện lực Hà Đông	445.853.559	445.853.559	-	-
- Công ty Cổ phần Dịch vụ bảo vệ Trường Giang	172.152.000	172.152.000	-	-
- Đối tượng khác	379.115.763	379.115.763	40.331.641	40.331.641
	<b>1.075.044.080</b>	<b>1.075.044.080</b>	<b>70.300.503</b>	<b>70.300.503</b>

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

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Bên khác</i>		
- Cá nhân kinh doanh Nguyễn Việt Anh	-	145.970.000
- Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Minh Hưng Long	-	72.864.000
- Các khách hàng khác	12.336.275	38.701.029
	<b>12.336.275</b>	<b>257.535.029</b>

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Thuế giá trị gia tăng	-	1.038.010.351	9.446.174.639	9.638.146.409	-	846.038.581
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	2.014.517.870	10.637.285.867	6.517.534.196	-	6.134.269.541
- Thuế thu nhập cá nhân	-	192.238.050	1.193.514.750	1.171.115.450	-	214.637.350
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	1.906.394.885	-	11.991.917.603	7.153.602.346	-	2.931.920.372
- Các loại thuế khác	-	-	5.000.000	5.000.000	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.891.617	1.891.617	-	-
	<b>1.906.394.885</b>	<b>3.244.766.271</b>	<b>33.275.784.476</b>	<b>24.487.290.018</b>	<b>-</b>	<b>10.126.865.844</b>

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy định về thuế đối với nhiều loại giao dịch khác nhau có thể được giải thích theo nhiều cách khác nhau, số thuế được trình bày trên Báo cáo tài chính có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

Chi phí tiền thuê đất năm 2023 đã được Công ty ghi nhận theo các thông báo tiền thuê đất của Cục thuế Hà Nội. Chi tiết xem thêm tại Thuyết minh số 35. Công ty đã lập hồ sơ miễn giảm theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất, thuế mặt nước năm 2023 nhưng chưa có Quyết định miễn giảm.



**18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	25.719.916	94.188.984
- Dịch vụ bảo vệ	-	207.979.000
- Chi phí phải trả khác	128.875.431	208.705.456
	<b>154.595.347</b>	<b>510.873.440</b>

**19. PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	237.962.140	238.752.540
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	713.847.500	664.264.649
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	129.393.000	150.909.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	421.000.000	421.000.000
	<b>1.502.202.640</b>	<b>1.474.926.189</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	19.131.753.571	16.293.458.908
	<b>19.131.753.571</b>	<b>16.293.458.908</b>

**20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước	5.932.368.483	4.576.208.448
	<b>5.932.368.483</b>	<b>4.576.208.448</b>

**21. VỐN CHỦ SỞ HỮU**

**a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	52.897.150.000	106.064.590	30.849.878.027	41.994.388.952	125.847.481.569
Lãi trong năm trước	-	-	-	31.299.616.183	31.299.616.183
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(5.794.388.952)	(5.794.388.952)
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>52.897.150.000</b>	<b>106.064.590</b>	<b>30.849.878.027</b>	<b>67.499.616.183</b>	<b>151.352.708.800</b>
Số dư đầu năm nay	52.897.150.000	106.064.590	30.849.878.027	67.499.616.183	151.352.708.800
Lãi trong năm nay	-	-	-	41.522.457.876	41.522.457.876
Phân phối lợi nhuận	-	-	-	(11.879.046.183)	(11.879.046.183)
Giảm khác (*)	-	-	-	(4.360.393)	(4.360.393)
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>52.897.150.000</b>	<b>106.064.590</b>	<b>30.849.878.027</b>	<b>97.138.667.483</b>	<b>180.991.760.100</b>

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 83/NQ-ĐHĐCĐ 2023 ngày 29 tháng 05 năm 2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Kết quả kinh doanh sau thuế năm 2022		31.299.616.183
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi		1.299.616.183
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 2.000 VND)	20	10.579.430.000

(\*) Khoản thuế thu nhập doanh nghiệp, phạt khác ghi nhận theo Quyết định xử phạt hành chính về thuế số 68457/QĐ-CTHN-TTKT8-XPHC ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Cục thuế Hà Nội.

**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Vũ Thanh Tùng	19.250.420.000	36,39	19.250.420.000	36,39
Hoàng Thị Liên Hồng	3.301.150.000	6,24	3.121.150.000	5,90
Cổ đông khác	30.345.580.000	57,37	30.525.580.000	57,71
	<b>52.897.150.000</b>	<b>100,00</b>	<b>52.897.150.000</b>	<b>100,00</b>

**c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	52.897.150.000	52.897.150.000
- Vốn góp cuối năm	52.897.150.000	52.897.150.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	150.909.000	148.992.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	10.579.430.000	5.289.715.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	10.579.430.000	5.289.715.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(10.600.946.000)	(5.287.798.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(10.600.946.000)	(5.287.798.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	<u>129.393.000</u>	<u>150.909.000</u>

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	5.289.715	5.289.715
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	5.289.715	5.289.715
- Cổ phiếu phổ thông	5.289.715	5.289.715
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	5.289.715	5.289.715
- Cổ phiếu phổ thông	5.289.715	5.289.715
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

**e) Các quỹ của Công ty**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
- Quỹ đầu tư phát triển	30.849.878.027	30.849.878.027
	<b>30.849.878.027</b>	<b>30.849.878.027</b>



## 22. CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG

### a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty cho thuê văn phòng, nhà kho theo các hợp đồng thuê hoạt động với thời hạn cho thuê từ 6 tháng đến 15 năm. Doanh thu cho thuê trong năm được trình bày tại thuyết minh số 23.

### b) Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại quận Hà Đông và huyện Đông Anh theo các Hợp đồng thuê đất với Ủy ban Nhân dân Thành phố Hà Nội với thời gian thuê từ 14 - 50 năm, để sử dụng với mục đích làm văn phòng Công ty và phục vụ sản xuất kinh doanh. Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm theo từng lần thông báo cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

### c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2023	01/01/2023
- Đô la Mỹ	USD	737,02	903,34

## 23. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng	4.738.384.925	9.987.629.329
Doanh thu cung cấp dịch vụ	106.235.844.712	84.462.635.787
Doanh thu khác	11.801.072.531	8.168.039.230
	<b>122.775.302.168</b>	<b>102.618.304.346</b>

## 24. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	4.626.690.615	9.617.767.421
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	43.340.160.213	32.776.128.059
Giá vốn hoạt động khác	11.688.815.643	8.168.039.216
	<b>59.655.666.471</b>	<b>50.561.934.696</b>

## 25. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	541.638.232	156.583.749
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	506.713	660.704
Doanh thu hoạt động tài chính khác	-	12.983.029
	<b>542.144.945</b>	<b>170.227.482</b>

**26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lãi tiền vay	3.293.529.486	6.188.959.968
	<b>3.293.529.486</b>	<b>6.188.959.968</b>

**27. CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	1.681.739	9.852.725
Chi phí nhân công	75.667.137	555.872.885
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.927.241	36.633.775
Chi phí khác bằng tiền	251.374.164	77.011.149
	<b>361.650.281</b>	<b>679.370.534</b>

**28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	349.745.895	116.819.862
Chi phí nhân công	5.320.513.970	5.111.711.919
Chi phí khấu hao tài sản cố định	249.369.849	114.559.243
Chi phí dự phòng	45.356.667	105.835.753
Thuế, phí và lệ phí	79.117.538	23.852.942
Chi phí dịch vụ mua ngoài	648.476.774	192.379.660
Chi phí khác bằng tiền	575.306.219	592.432.061
	<b>7.267.886.912</b>	<b>6.257.591.440</b>

**29. THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	6.363.636	307.636.365
Tiền phạt thu được	563.810.025	613.266.816
Thu nhập khác	3.060.302	255.873.344
	<b>573.233.963</b>	<b>1.176.776.525</b>

**30. CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí khấu hao xe trên 1,6 tỷ và thù lao thành viên HĐQT không điều hành	1.011.927.800	629.731.000
Các khoản bị phạt về thuế và vi phạm hành chính	-	80.804.000
Chi phí khác	143.292.709	252.782.662
	<b>1.155.220.509</b>	<b>963.317.662</b>



### 31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	52.156.727.417	39.314.134.053
Các khoản điều chỉnh tăng	1.014.620.286	758.455.299
- Chi phí không hợp lệ	1.014.620.286	758.455.299
Thu nhập chịu thuế TNDN	53.171.347.703	40.072.589.352
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>10.634.269.541</b>	<b>8.014.517.870</b>
Khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào TNDN phải nộp năm nay (*)	3.016.326	-
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>10.637.285.867</b>	<b>8.014.517.870</b>
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	2.014.517.870	363.016.226
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(6.517.534.196)	(6.363.016.226)
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>6.134.269.541</b>	<b>2.014.517.870</b>

(\*) Khoản chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của năm 2022 phải nộp bổ sung theo Quyết định xử phạt hành chính về thuế số 68457/QĐ-CTHN-TTKT8-XPHC ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Cục thuế Hà Nội.

### 32. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	41.522.457.876	31.299.616.183
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	41.522.457.876	31.299.616.183
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	5.289.715	5.289.715
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>7.850</b>	<b>5.917</b>

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

### 33. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	723.643.460	350.940.841
Chi phí nhân công	13.128.222.475	12.982.532.309
Chi phí khấu hao tài sản cố định	13.615.907.691	13.214.408.317
Chi phí dự phòng	45.356.667	105.835.753
Chi phí dịch vụ mua ngoài	22.384.968.058	17.350.218.114
Chi phí khác bằng tiền	12.760.414.698	3.877.193.915
<b>Tổng chi phí sản xuất kinh doanh</b>	<b>62.658.513.049</b>	<b>47.881.129.249</b>

### 34. CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

#### Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm: rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản.

Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

#### Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái, lãi suất.

#### Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

#### Rủi ro về lãi suất:

Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

#### Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	21.463.913.589	-	-	21.463.913.589
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.681.012.236	-	-	2.681.012.236
Các khoản tiền gửi	2.083.314.114	-	-	2.083.314.114
	<b>26.228.239.939</b>	-	-	<b>26.228.239.939</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.367.997.812	-	-	11.367.997.812
Phải thu khách hàng, phải thu khác	3.367.770.205	-	-	3.367.770.205
Các khoản tiền gửi	1.000.000.000	-	-	1.000.000.000
	<b>15.735.768.017</b>	-	-	<b>15.735.768.017</b>

#### Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.



Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
<b>Tại ngày 31/12/2023</b>				
Vay và nợ	720.000.000	16.920.000.000	-	17.640.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	2.577.246.720	19.131.753.571	-	21.709.000.291
Chi phí phải trả	154.595.347	-	-	154.595.347
	<b>3.451.842.067</b>	<b>36.051.753.571</b>	-	<b>39.503.595.638</b>
<b>Tại ngày 01/01/2023</b>				
Vay và nợ	920.000.000	61.440.000.000	-	62.360.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	1.545.226.692	16.293.458.908	-	17.838.685.600
Chi phí phải trả	510.873.440	-	-	510.873.440
	<b>2.976.100.132</b>	<b>77.733.458.908</b>	-	<b>80.709.559.040</b>

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

### 35. NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ngày 15/03/2024, Chi cục thuế Quận Hà Đông đã gửi các thông báo nộp tiền về tiền thuê đất, thuê mặt nước thay thế cho các thông báo nộp tiền trước đó của các năm 2021, 2022, 2023 tại các khu vực Xã Phú Lãm và khu vực Số 10 đường Trần Phú, Hà Đông. Theo các thông báo này, đơn giá thuê đất thay đổi theo Thông báo của Cục thuế TP Hà Nội số 10824/TB-CTHN-QLĐ và số 10825/TB-CTHN-QLĐ ngày 06/03/2024 dẫn đến tổng số tiền thuê đất phải nộp hàng năm của Công ty tăng lên. Số tiền thuê đất phải nộp tăng lên của từng năm như sau:

Vị trí	Năm 2021	Năm 2022	Năm 2023	Tổng cộng
Đường Trần Phú, Mộ Lao, Hà Đông, Hà Nội	210.728.598	2.576.866.709	2.576.866.709	5.364.462.016
Phố Xóm, Phú Lãm, Hà Đông, Hà Nội	(20.485.603)	40.588.597	40.588.597	60.691.591

Số tiền phải nộp bổ sung theo các thông báo này đã được Công ty điều chỉnh ghi nhận vào chi phí của năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

### 36. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty có giao dịch trong năm như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT
Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc
Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc
Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT
Hoàng Diệu Thúy	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc
Nguyễn Hồng Trang	Trưởng Ban Kiểm soát
Phạm Phương Lan	Thành viên Ban Kiểm soát
Phan Thị Thu Hương	Thành viên Ban Kiểm soát

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong năm với các bên liên quan như sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Cổ tức lợi nhuận được chia</b>	<b>5.734.914.000</b>	<b>2.782.157.000</b>
- Vũ Tường Vân	189.116.000	94.558.000
- Vũ Thanh Tùng	3.850.084.000	1.925.042.000
- Phạm Mạnh Kiềm	386.044.000	193.022.000
- Hoàng Thị Liên Hồng	660.230.000	312.115.000
- Hoàng Diệu Thúy	324.970.000	95.185.000
- Nguyễn Hồng Trang	250.286.000	125.143.000
- Phạm Phương Lan	55.230.000	27.615.000
- Phan Thị Thu Hương	18.954.000	9.477.000

**Thu nhập của người quản lý chủ chốt**

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
<b>Tiền lương, thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc</b>			
- Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT	449.410.300	391.096.000
- Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/ Tổng Giám đốc	1.102.782.000	988.760.000
- Phạm Mạnh Kiềm	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	793.685.000	701.158.000
- Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT	834.074.000	689.607.000
- Hoàng Diệu Thúy	Thành viên HĐQT/ Phó Tổng Giám đốc	830.013.000	689.422.000
		<b>4.009.964.300</b>	<b>3.460.043.000</b>
<b>Thù lao thành viên Ban kiểm soát</b>			
- Nguyễn Hồng Trang	Trưởng ban kiểm soát	225.704.700	196.704.900
- Phạm Phương Lan	Thành viên kiểm soát	436.833.000	388.303.000
- Phan Thị Thu Hương	Thành viên kiểm soát	305.034.000	267.149.000
		<b>967.571.700</b>	<b>852.156.900</b>

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

**37. SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc 31/12/2022 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Kế toán trưởng

Hoàng Thị Liên Hồng

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Vũ Thanh Tùng