



KỶ NIỆM 40 NĂM
THÀNH LẬP
(1983 – 2023)

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2023

CÔNG TY CỔ PHẦN THIẾT BỊ
MCK: MA1



KỶ NIỆM 40 NĂM

(1983 – 2023)

MỤC LỤC

01

PHẦN MỞ ĐẦU

Những con số nổi bật 2023	07
Tầm nhìn, sứ mệnh, Giá trị cốt lõi, Mục tiêu phát triển	08

02

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin chung	11
Quá trình hình thành và phát triển	12
Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh	13
Mô hình quản trị	14
Giới thiệu Ban lãnh đạo	15
Định hướng phát triển	17
Thông tin cổ phần, cổ đông và cổ phiếu	18
Rủi ro và quản trị rủi ro	21

03

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2023

Bối cảnh chung	25
Kết quả kinh doanh năm 2023	25
Tổ chức và nhân sự	28

04

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2023	33
Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về môi trường và xã hội của Công ty	35
Kế hoạch nhiệm vụ năm 2024	36

MỤC LỤC

05

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Báo cáo của hội đồng quản trị	39
Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động của Ban Giám Đốc	40
Phương hướng hoạt động năm 2024	41

06

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị	45
Ban kiểm soát	46
Giao dịch, thù lao và lợi ích khác của HĐQT	48

07

PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Chiến lược về phát triển bền vững	51
-----------------------------------	-----------

08

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	57
Báo cáo kiểm toán độc lập	59
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	61
Bảng cân đối kế toán	61
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	63
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	64
Thuyết minh Báo cáo tài chính	66

01

PHẦN MỞ ĐẦU

Những con số nổi bật 2023

07

Tầm nhìn, sứ mệnh, Giá trị cốt lõi, Mục tiêu phát triển

08





MAG PLAZA

Transporting

A billboard for 'Transporting' featuring three people in white shirts. The text 'Transporting' is written in a light-colored font at the bottom of the billboard.

A billboard for 'PEPSI MUSIC' featuring a Pepsi logo and the word 'MUSIC'.

COFFEE

A billboard for 'LANEIGE' featuring a woman and a man. The text 'LANEIGE' is written in a light-colored font at the bottom of the billboard.

NEWSAGENCY



KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG NỔI BẬT

GIAI ĐOẠN 5 NĂM GẦN ĐÂY (2019-2023)

Tiêu chí	Đơn vị	2019	2020	2021	2022	2023
Tổng doanh thu	Tỷ đồng	155,389	147,961	87,691	103,964	123,890
Lợi nhuận trước thuế	Tỷ đồng	25,321	24,765	14,021	39,314	52,156
Lợi nhuận sau thuế	Tỷ đồng	20,146	21,251	12,008	31,299	41,522
Lãi cơ bản/ cổ phiếu	Đồng	3.809	4.018	2.270	5.917	7.850
Tổng tài sản	Tỷ đồng	300,629	268,194	244,166	247,851	245,380
Vốn chủ sở hữu	Tỷ đồng	106,057	120,104	125,847	151,352	180,991

MỘT SỐ KẾT QUẢ NỔI BẬT NĂM 2023

40TH
★ ANNIVERSARY ★

KỶ NIỆM 40 NĂM THÀNH LẬP CÔNG TY (1983 - 2023)

Công ty đã đạt được **mức lợi nhuận cao nhất** từ trước đến nay



LỢI NHUẬN TRƯỚC THUẾ

52.156.727.417 đồng

tăng **33%** so với năm 2022



DOANH THU

123.890.681.076 đồng

tăng **19%** so với năm 2022



NỢP NGÂN SÁCH NHÀ NƯỚC

33.375.000.000 đồng

tăng **55%** so với năm 2022



VỐN CHỦ SỞ HỮU

180.991.760.100 đồng

tăng **19%** so với năm 2022



LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

7.850 đồng

tăng **33%** so với năm 2022

TÂM NHÌN, SỨ MỆNH, GIÁ TRỊ CỐT LÕI, MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC

TÂM NHÌN

- Đưa thương hiệu **Machinco1** trở thành một thương hiệu uy tín trên thương trường.

SỨ MỆNH

- Thỏa mãn nhu cầu tiêu dùng ngày càng cao của con người thông qua hình thức cung cấp các sản phẩm và dịch vụ hoàn hảo.
- Mang đến cơ hội phát triển nghề nghiệp cho người lao động với môi trường làm việc thân thiện, hiện đại, năng động và chuyên nghiệp.
- Gia tăng giá trị đầu tư và tối đa hóa lợi ích của các cổ đông.
- Chung sức xây dựng hình ảnh thủ đô văn minh, hiện đại, năng động và phát triển bền vững

GIÁ TRỊ CỐT LÕI

- Trí tuệ, sáng tạo và sự đổi mới là nền tảng vững chắc của Công ty
- Lấy đạo đức kinh doanh và uy tín làm trọng
- Lợi ích khách hàng và hiệu quả kinh tế là mục tiêu hàng đầu

MỤC TIÊU CHIẾN LƯỢC

- Lấy hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản làm trọng tâm chiến lược để từng bước mở rộng lĩnh vực sản xuất kinh doanh, đa dạng hóa ngành nghề.
- Chú trọng phát triển nguồn nhân lực để nâng cao tính chuyên nghiệp và khả năng cạnh tranh trong xu thế hội nhập.
- Quản trị tài chính, sử dụng linh hoạt hiệu quả nguồn vốn, liên kết hợp tác với các đối tác tài chính phục vụ cho các dự án lớn và mở rộng lĩnh vực kinh doanh.
- Xây dựng hình ảnh và phát triển thương hiệu Công ty bằng chất lượng sản phẩm, dịch vụ mang lại cho khách hàng.

02

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin chung	11
Quá trình hình thành và phát triển	12
Ngành nghề kinh doanh và địa bàn kinh doanh	13
Mô hình quản trị	14
Giới thiệu Ban lãnh đạo	15
Định hướng phát triển	17
Thông tin cổ phần, cổ đông và cổ phiếu	18
Rủi ro và quản trị rủi ro	21





THÔNG TIN CHUNG

Công ty cổ phần Thiết bị được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp Giấy CNĐKKD số 0500233549 ngày 09/3/2006, đăng ký thay đổi lần thứ 10 ngày 14/7/2021.

Tên doanh nghiệp	Công ty cổ phần Thiết bị
Tên tiếng Anh	Machinery joint stock company
Tên viết tắt	MACHINCO1
Mã số ĐKKD	0500233549
Trụ sở chính	Số 10 đường Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội
Vốn điều lệ	52.897.150.000 đồng
Mã CK	MA1
Website	http://www.machinco1.com.vn
Số Fax	(024.3) 8542276
Số điện thoại	(024.3) 8541022
Email	mac@machinco1.com.vn



QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

1983

Sáp nhập Tổng Kho I và Tổng kho II của Bộ vật tư thành Công ty Thiết bị thuộc Liên hiệp xuất nhập khẩu vật tư - Bộ Vật Tư

1985

Công ty có tên gọi là Công ty Thiết bị thuộc Tổng công ty Thiết bị và phụ tùng - Bộ Vật Tư

1993

Công ty có tên gọi là Công ty Thiết bị - trực thuộc Tổng Công ty Máy và phụ tùng - Bộ Thương Mại

2003

Công ty có tên gọi là Công ty Thiết bị - Bộ thương mại

2005

Khai trương Tòa thương mại Machinco 1 số 10 Trần Phú - Hà Đông với quy mô 7 tầng tổng diện tích sàn xây dựng gần 5.000 m²

2006

Công ty Thiết bị chính thức hoạt động theo mô hình công ty cổ phần với vốn điều lệ ban đầu là 18.000.000.000 đồng

2007

Vốn điều lệ Công ty tăng lên 24.303.000.000 đồng

2008

Vốn điều lệ Công ty tăng lên 30.136.500.000 đồng

2009

Vốn điều lệ Công ty tăng lên 31.944.160.000 đồng

2010

Vốn điều lệ Công ty tăng lên 36.735.090.000 đồng

2012

Công ty được tặng Cờ thi đua của Chính Phủ đã hoàn thành xuất sắc toàn diện nhiệm vụ công tác, dẫn đầu phong trào thi đua năm 2012 của ngành Công Thương

2013

Nhận Huân Chương lao động Hạng Nhì của Chủ tịch nước trao tặng

2017

Vốn điều lệ Công ty tăng lên 40.081.490.000 đồng

2018

Vốn điều lệ Công ty tăng lên 52.897.150.000 đồng, đồng thời Khai trương TTTM Macplaza

2020

Chính thức đăng ký giao dịch cổ phiếu Công ty cổ phần Thiết bị trên sàn giao dịch Upcom vào 29/06/2020

2023

Kỷ niệm 40 năm thành lập Công ty

NGÀNH NGHỀ VÀ ĐỊA BÀN KINH DOANH

TRUNG TÂM THƯƠNG MẠI MACPLAZA

MACPLAZA tọa lạc tại vị trí số 10 Trần Phú Hà Đông Hà Nội, tòa nhà gồm 7 tầng nổi với diện tích sàn xây dựng 24.000m², một tầng hầm rộng 5.500m², diện tích bãi đỗ xe có thể mở rộng lên đến 9.000 m² với các trang thiết bị hiện đại nhập khẩu từ nước ngoài theo tiêu chuẩn quốc tế. Tòa nhà đã quy tụ được rất nhiều thương hiệu có uy tín trên cả 3 lĩnh vực: mua sắm, giải trí và ẩm thực. Sau 5 năm hoạt động Macplaza đã trở thành một điểm đến mua sắm phức hợp có chất lượng, có uy tín, một địa chỉ mà người tiêu dùng luôn nhớ tới trong khu vực.



VĂN PHÒNG CHO THUÊ

Công ty cổ phần Thiết bị quản lý và cho thuê khu văn phòng tọa lạc tại vị trí số 10 Trần Phú, phường Mộ Lao, quận Hà Đông, Hà Nội. Văn phòng được thiết kế tận dụng tối đa ánh sáng, tiết kiệm năng lượng, mang đến không gian làm việc hiện đại, chuyên nghiệp.



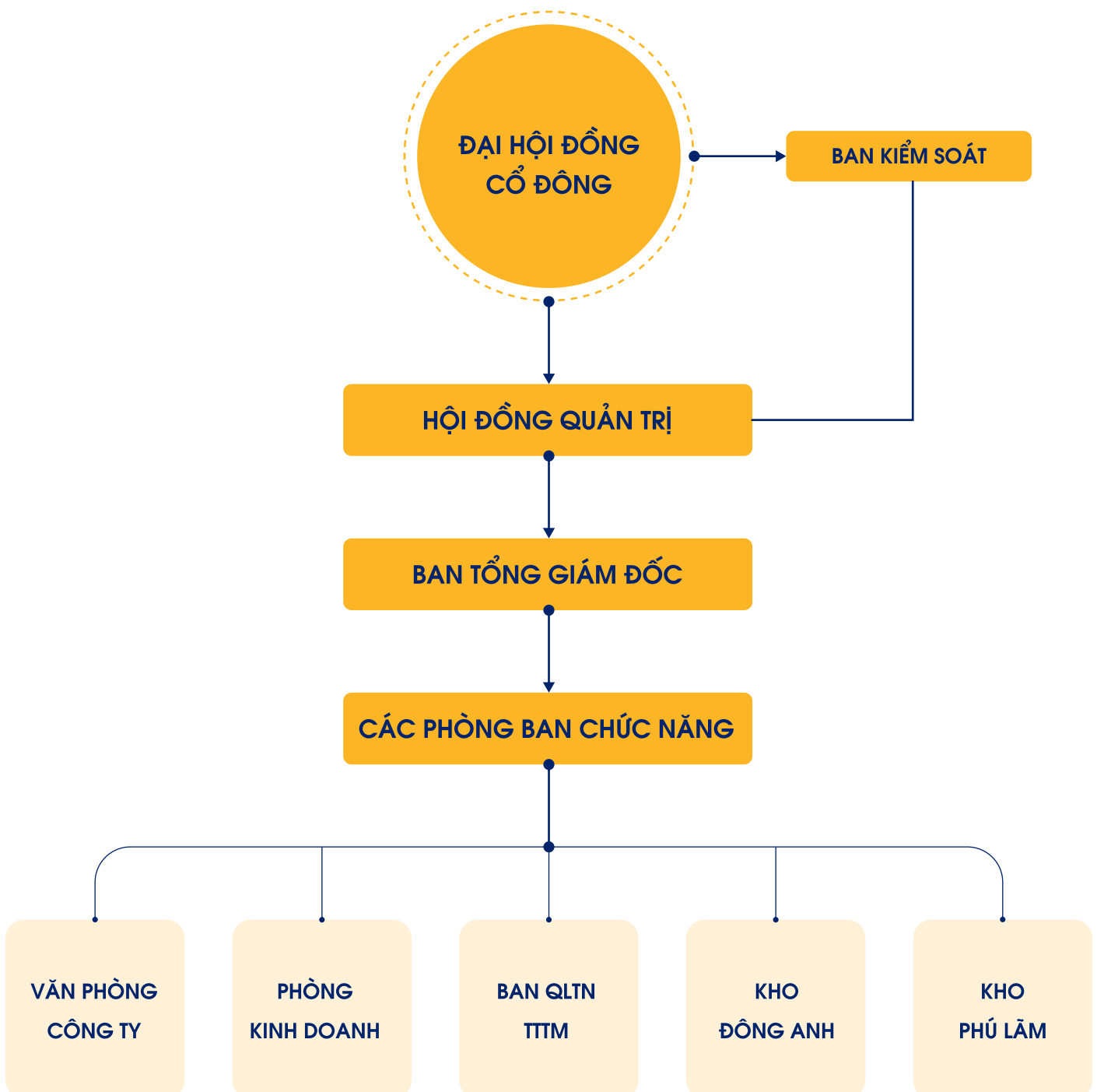
DỊCH VỤ KHO TÀNG

Công ty cổ phần Thiết bị quản lý và cho thuê bất động sản công nghiệp tại 124 Phố Xóm, phường Phú Lãm, quận Hà Đông, Hà Nội và tại xã Uy Nỗ huyện Đông Anh. Hệ thống bất động sản công nghiệp đều tọa lạc tại vị trí mặt đường quốc lộ, mặt đường lớn, và được đầu tư tiêu chuẩn.

MÔ HÌNH QUẢN TRỊ

Công ty cổ phần Thiết bị hoạt động theo mô hình được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp 2020 bao gồm:

- Đại hội đồng cổ đông
- Hội đồng quản trị: 05 thành viên, trong đó 01 Chủ tịch Hội đồng quản trị và 04 thành viên Hội đồng quản trị
- Ban kiểm soát: 03 thành viên trong đó 01 Trưởng Ban kiểm soát và 02 thành viên Ban kiểm soát
- Ban điều hành: 04 thành viên, trong đó 01 Tổng Giám Đốc, 02 Phó Tổng Giám Đốc và 01 Kế toán trưởng
- Các phòng ban chức năng



GIỚI THIỆU BAN LÃNH ĐẠO

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NHIỆM KỲ (2019-2024)

Bà VŨ TƯỜNG VÂN

Chủ tịch Hội đồng quản trị

Thông Tin

- Năm sinh: 1958
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Tài Chính Ngân Hàng

Quá trình công tác

- 1980 - 2013: Trưởng phòng Xử lý nợ Ngân Hàng Ngoại Thương Trung Ương
- 2009 đến nay: Thành Viên HĐQT Công ty cổ phần Thiết bị

Ông VŨ THANH TÙNG

Thành viên Hội đồng quản trị

Thông Tin

- Năm sinh: 1960
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Kỹ sư vô tuyến điện

Quá trình công tác

- 3/1983 - 2/1995: Chuyên viên Tổng Công ty máy và phụ tùng
- 3/1995 - 7/1996: Chuyên viên Công ty Thiết bị
- 7/1996 - 12/1997: Phó phòng kinh doanh XNK Công ty Thiết bị
- 1/1998 - 10/1998: Trưởng phòng KD XNK công ty thiết bị
- 11/1998 - 12/2001: Phó GD quyền GD công ty thiết bị
- 1/2003 - 3/2006: Tổng GD Công ty Thiết bị
- 4/2006 - 7/2020: Chủ tịch HĐQT kiêm TGD Công ty CP Thiết bị

Ông Phạm MẠNH KIẾM

Thành viên Hội đồng quản trị

Thông Tin

- Năm sinh: 1963
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kế toán

Quá trình công tác

- 4/1984 - 3/1997: Chuyên viên Kế toán Công ty Thiết bị
- 3/1997 - 4/1997: Phó phòng Kế toán Công ty Thiết bị
- 5/1997 - 6/1999: Trưởng phòng Kế toán Xí nghiệp Giày Phú Hà
- 7/1999 - 12/2000: Phó Phòng phụ trách phòng kế toán Công ty Thiết bị
- 1/2001 - 6/2022: Trưởng phòng Kế toán Công ty Thiết bị
- 4/2006 đến nay: Thành viên HĐQT kiêm Phó TGD Công ty CP Thiết bị



Bà HOÀNG DIỆU THÚY

Thành viên Hội đồng quản trị

Thông Tin

- Năm sinh: 1984
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

- 9/2006 - 2/2011: Chuyên viên PTCHC Công ty CP Thiết bị
- 3/2011 - 6/2012: Phó phòng TCHC Công ty CP Thiết bị
- 7/2012 - 4/2013: Phó Phòng Tổng Hợp Công ty CP Thiết bị
- 5/2013 - 2017: Trưởng phòng Tổng Hợp Công ty CP Thiết bị
- 2017 - 2/2020: Thành viên HĐQT kiêm Trưởng phòng KD Công ty CP Thiết bị
- 3/2020 đến nay: Thành viên HĐQT, Phó TGĐ Công ty CP Thiết bị

Bà HOÀNG THỊ LIÊN HỒNG

Thành viên Hội đồng quản trị

Thông Tin

- Năm sinh: 1979
- Quốc tịch: Việt Nam
- Trình độ chuyên môn: Cử nhân Kinh tế

Quá trình công tác

- 7/2002 - 2/2005: Chuyên viên PTCKT Chi nhánh Công ty TM và XNK tại Hà Nội
- 2/2005 - 2/2006: Chuyên viên PTCKT Công ty Thiết bị
- 3/2006 - 2/2010: Chuyên viên PTCKT Công ty cổ phần Thiết bị
- 3/2010 - 6/2017: Phó phòng TCKT Công ty cổ phần Thiết bị
- 7/2017 đến nay: Kế toán trưởng, Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Thiết bị

BAN ĐIỀU HÀNH

Ông VŨ THANH TÙNG - Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT

(Đã được giới thiệu tại mục Thành viên HĐQT)

Ông PHẠM MẠNH KIẾM - Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT

(Đã được giới thiệu tại mục Thành viên HĐQT)

Bà HOÀNG DIỆU THÚY - Phó Tổng Giám đốc kiêm thành viên HĐQT

(Đã được giới thiệu tại mục Thành viên HĐQT)

Bà HOÀNG THỊ LIÊN HỒNG - Kế toán trưởng kiêm thành viên HĐQT

(Đã được giới thiệu tại mục Thành viên HĐQT)

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

01

CÁC MỤC TIÊU CHỦ YẾU CỦA CÔNG TY

- Đối với cổ đông và nhà đầu tư: khai thác mọi tiềm năng lợi thế, tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh nhằm tối ưu hóa lợi nhuận, tăng trưởng bền vững, mang lại lợi ích cho Công ty và cổ đông.
- Đối với khách hàng: cung cấp chất lượng dịch vụ mang tính ổn định và lâu dài, lắng nghe và luôn củng cố năng lực để đáp ứng tốt nhất nhu cầu của khách hàng.
- Đối với cán bộ nhân viên: Tạo môi trường làm việc tốt và nâng cao thu nhập cho người lao động.
- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước, tài chính minh bạch, rõ ràng.
- Có trách nhiệm với cộng đồng và xã hội.

02

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

- Tập trung đẩy mạnh hoạt động kinh doanh đạt hiệu quả, lấy chất lượng sản phẩm dịch vụ và hiệu quả sản xuất kinh doanh làm thước đo cho sự phát triển;
- Nâng cao năng lực tài chính, trình độ công nghệ và dịch vụ, đội ngũ người lao động chuyên nghiệp hướng đến sự phát triển bền vững;
- Tăng cường chất lượng dịch vụ tạo ra giá trị gia tăng cao và các dịch vụ có tính cạnh tranh cao;
- Liên kết với các đối tác chiến lược có tiềm lực về vốn, chuyên môn kỹ thuật,... để khai thác hiệu quả nguồn lực hiện có của Công ty.

03

MỤC TIÊU PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Tích cực tham gia công tác xã hội, hỗ trợ cộng đồng. Nâng cao nhận thức của nhân viên cũng như tình nguyện tham gia các phong trào kết nối và hỗ trợ cộng đồng cùng phát triển.
- Cải thiện môi trường làm việc, tuân thủ hệ thống an toàn sức khỏe môi trường cho người lao động.
- Tuân thủ nguyên tắc an toàn vệ sinh môi trường trong hoạt động sản xuất kinh doanh.
- Tuân thủ nguyên tắc tiết kiệm năng lượng, giảm thiểu chất thải nguy hại trong quá trình hoạt động sản xuất kinh doanh.

THÔNG TIN CỔ PHẦN

Tổng hợp đến ngày 31/12/2023

Tổng số cổ phần	5.289.715 cổ phần
Loại cổ phần đang lưu hành	Phổ thông
Mệnh giá cổ phần	10.000 đồng/cổ phần
Cổ phiếu quỹ	0 cổ phần
Số lượng cổ phần đang lưu hành	5.289.715 cổ phần
Số lượng cổ phần hạn chế chuyển nhượng	0 cổ phần
Số lượng cổ phần chuyển nhượng tự do	5.289.715 cổ phần

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, CỔ ĐÔNG LỚN

Tổng hợp đến thời điểm 31/12/2023

Tiêu chí	Số lượng cổ phần	Tỷ lệ
Cổ đông lớn và cổ đông nhỏ	5.289.715	100%
<ul style="list-style-type: none">Cổ đông lớnCổ đông nhỏ	<ul style="list-style-type: none">2.255.1573.034.558	<ul style="list-style-type: none">42,6%57,4%
Cổ đông tổ chức và cổ đông cá nhân	5.289.715	100%
<ul style="list-style-type: none">Cổ đông tổ chứcCổ đông cá nhân	<ul style="list-style-type: none">05.289.715	<ul style="list-style-type: none">0%100%
Cổ đông trong nước và cổ đông nước ngoài	5.289.715	100%
<ul style="list-style-type: none">Cổ đông trong nướcCổ đông nước ngoài	<ul style="list-style-type: none">5.289.7150	<ul style="list-style-type: none">100%0%
Cổ đông Nhà nước và cổ đông khác	5.289.715	100%
<ul style="list-style-type: none">Cổ đông nhà nướcCổ đông khác	<ul style="list-style-type: none">05.289.715	<ul style="list-style-type: none">0%100%

Danh sách cổ đông lớn: Tổng hợp theo danh sách chốt tại ngày 31/12/2023

STT	Họ và Tên	Chức danh	SLCP	Tỷ lệ sở hữu/VĐL
01	Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT kiêm Tổng Giám Đốc Công ty cổ phần Thiết bị	1.925.042	36,39%
02	Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT kiêm Kế toán trưởng Công ty cổ phần Thiết bị	330.115	6,24%

LỊCH SỬ TĂNG VỐN

Lần	Thời gian	Vốn điều lệ trước khi phát hành (triệu đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Số vốn điều lệ tăng thêm (triệu đồng)	Hình thức tăng vốn	Căn cứ pháp lý
01	07/05/2007	18.000	6.303	24.303	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Công văn số 480/CV-CPTB ngày 28/11/2007 gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước về việc gửi tài liệu phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ; - Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu Công ty cổ phần Thiết bị số 481/BC-CPTB ngày 28/11/2007;
02	29/08/2008	24.303	5.833,5	30.136,5	Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu ra công chúng cho Công ty cổ phần Thiết bị số 309/UBCK-GCN ngày 09/07/2008 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước; - Báo cáo kết quả chào bán cổ phiếu số 361/KQCB-CPTB ngày 03/09/2008;
03	12/06/2009	30.136,5	1.807,66	31.944,16	Phát hành cổ phiếu thưởng cho các cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 19/05/2009, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo đã nhận đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu thưởng của Công ty cổ phần Thiết bị; - Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu thưởng số 208/KQPH-CPTB ngày 12/06/2009 của Công ty cổ phần Thiết bị gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;

04	07/06/2011	31.944,16	4.790,93	36.735,09	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 17/05/2011, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo đã nhận đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2010 của Công ty cổ phần Thiết bị; - Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu trả cổ tức năm 2010 số 261/BCPH-TB ngày 13/06/2011 gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
05	13/07/2017	36.735,09	7.346,4	44.081,49	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức cho các cổ đông hiện hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 22/06/2017, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thông báo đã nhận được đầy đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để trả cổ tức theo báo cáo phát hành số 413/BC-CPTB ngày 16/6/2017 của CTCP Thiết bị; - Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức số 526/2017-CPTB ngày 17/07/2017 gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
06	05/09/2018	44.081,49	8.815,66	52.897,15	Phát hành cổ phiếu tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu	<ul style="list-style-type: none"> - Ngày 13/09/2018, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước đã có Thông báo số 6090/UBCK-QLCB gửi Công ty cổ phần Thiết bị về việc đã nhận đủ tài liệu báo cáo phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ Nguồn vốn CSH; - Ngày 10/9/2018, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước nhận được Báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu theo Báo cáo số 198/2018-CPTB ngày 10/9/2018 của Công ty cổ phần Thiết bị;

RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh trung tâm thương mại, dịch vụ văn phòng, kho bãi; kinh doanh xuất nhập khẩu nguyên vật liệu,...do đó hoạt động kinh doanh của Công ty sẽ chịu ảnh hưởng trực tiếp bởi những biến động của nền kinh tế thế giới và Việt Nam. Những diễn biến bất lợi có thể dẫn đến suy thoái kinh tế, xung đột quân sự giữa Nga - Ucraina kéo dài, lạm phát duy trì mức cao, tăng lãi suất, biến động tỷ giá, thắt chặt tín dụng và tăng giá nguyên liệu đầu vào.

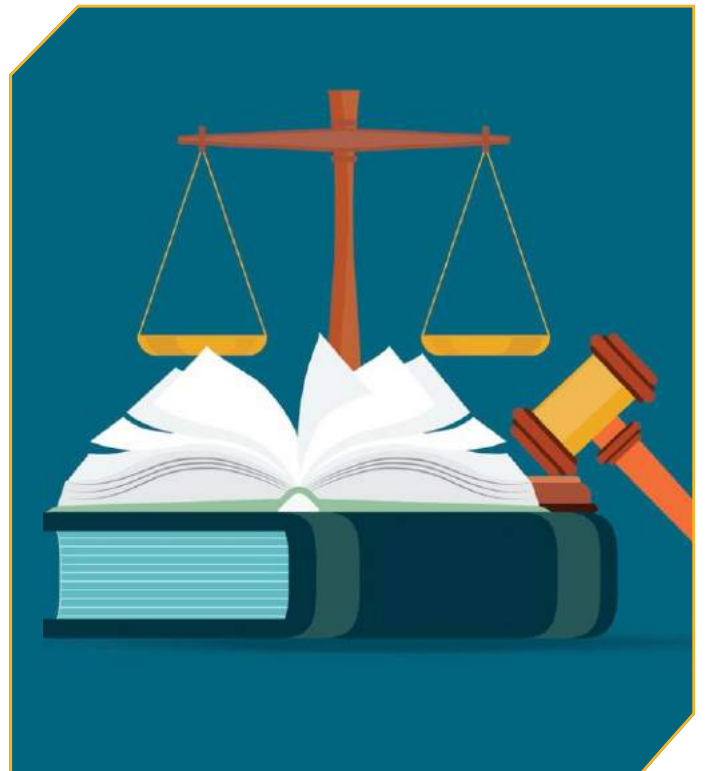
Nhằm giảm thiểu các rủi ro trên, công ty chú trọng thực hiện tốt công tác chuẩn bị, dự trù cho những tình huống thay đổi, củng cố nội lực tài chính, đồng thời xây dựng mối quan hệ bền vững với đối tác, khách hàng.



RỦI RO CHÍNH SÁCH LUẬT PHÁP

Là một doanh nghiệp hoạt động theo mô hình công ty cổ phần, trở thành công ty đại chúng đăng ký giao dịch UpCom trên Sàn Giao dịch chứng khoán Hà Nội nên Công ty chịu sự điều chỉnh của Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các văn bản quy phạm pháp luật liên quan. Đặc biệt Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ban hành vào ngày 26/11/2019 và Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 có hiệu lực 01/1/2021 với những cơ chế và quy định cập nhật mới nhất. Đây vừa là cơ hội vừa là thách thức đối với Công ty trong công tác quản trị khi Chính phủ đang hướng tới một hành lang pháp lý khoa học và chặt chẽ hơn.

Bên cạnh đó Công ty hoạt động trong lĩnh vực bất động sản, chịu ảnh hưởng của Luật đầu tư, Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản. Ban lãnh đạo luôn thực hiện theo dõi và cập nhật liên tục các quy định mới nhằm kịp thời tìm kiếm cơ hội cho doanh nghiệp.



RỦI RO VÀ QUẢN TRỊ RỦI RO

(Tiếp theo)

RỦI RO CẠNH TRANH

Ngành kinh doanh dịch vụ bất động sản: trung tâm thương mại, văn phòng, kho bãi có mức độ cạnh tranh cao. Để tăng tính cạnh tranh, Công ty không ngừng sáng tạo, học hỏi, nâng cao chất lượng dịch vụ, đầu tư cơ sở vật chất, đầu tư xây dựng hình ảnh doanh nghiệp cũng như các chương trình thiết thực để tri ân gắn kết khách hàng.



RỦI RO VỀ MÔI TRƯỜNG

Môi trường gắn liền với hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, một số rủi ro mang tính bất khả kháng tuy ít có khả năng xảy ra nhưng nếu xảy ra sẽ gây thiệt hại rất lớn về vật chất đối với Công ty. Công ty đã thường xuyên tham gia bảo hiểm cho các loại tài sản, hàng hóa nhằm hạn chế bớt rủi ro.



03

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG NĂM 2023

Bối cảnh chung **25**

Kết quả kinh doanh năm 2023 **25**

Tổ chức nhân sự **28**



MACHINCO

RECEPTION

A



BỐI CẢNH CHUNG

Về tổng thể, nền kinh tế toàn cầu 2023 vẫn bấp bênh trong bối cảnh chịu tác động kéo dài của các cú sốc tiêu cực chống chéo, như đại dịch **Covid-19**, xung đột giữa Nga - Ukraina và chính sách thắt chặt tiền tệ của các nước phát triển nhằm kiểm chế lạm phát, xu hướng thu hẹp tiêu dùng, những vấn đề về cơ cấu kinh tế và sự suy giảm mạnh thị trường bất động sản,...

Tại Việt Nam, bằng các chủ trương đúng đắn và sự điều hành quyết liệt của Chính Phủ, kinh tế Việt Nam mặc dù không tránh khỏi những tác động bất lợi khi tăng trưởng GDP đạt **5,05%** mặc dù thấp hơn so với chỉ tiêu **6-6.5%** nhưng vẫn ở mức tăng trưởng gần như cao nhất trong khu vực Châu Á - Thái Bình Dương.

Mặc dù vậy, với các doanh nghiệp trong nước, khó khăn vẫn chưa khép lại khi các mũi nhọn kinh tế là thị trường tiền tệ, thị trường chứng khoán và thị trường bất động sản diễn biến khó lường và gặp phải rất nhiều thách thức.



KẾT QUẢ KINH DOANH NĂM 2023

Trong bối cảnh đó, Công ty cổ phần Thiết bị đã nỗ lực vượt qua các trở ngại từ môi trường bên ngoài, tận dụng cơ hội do chính hoàn cảnh khó khăn mang lại, vững vàng đi lên, tạo nên những kết quả kinh doanh vô cùng ấn tượng trong năm 2023.

Chỉ tiêu	ĐVT	TH năm 2022	KH năm 2023	TH năm 2023	Đánh giá	
					TH 2023/ KH2023	TH 2023/ TH2022
Tổng doanh thu, thu nhập	Triệu đồng	103.794	110.000	123.890	112%	119%
Lợi nhuận trước thuế	Triệu đồng	39.314	48.000	52.156	108%	132%

Doanh thu đạt **123,89 tỷ đồng** tăng **20,096 tỷ đồng** (tương đương **19%**) so với năm 2022, do doanh thu từ mảng cho thuê bất động sản văn phòng, trung tâm thương mại, kho tàng đã hồi phục trở lại và tăng trưởng tốt. Lợi nhuận trước thuế của Công ty đạt **52,156 tỷ đồng** trong năm 2023, tăng **132%** so với năm 2022, chủ yếu do các mảng kinh doanh cho thuê bất động sản đã hồi phục tốt.

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ CÁC CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	2022	2023	Tăng trưởng
TÀI SẢN			
Tài sản ngắn hạn	20,245	26,967	33%
Tài sản dài hạn	227,606	218,412	-4%
Tổng cộng tài sản	247,851	245,380	-1%
NGUỒN VỐN			
Nợ phải trả	96,499	64,388	-33%
Nợ ngắn hạn	18,765	28,337	51%
Nợ dài hạn	77,733	36,051	-53%
Vốn chủ sở hữu	151,352	180,991	19%
Tổng cộng nguồn vốn	247,851	245,380	-1%

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Các chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
1. Chỉ tiêu về khả năng thanh toán		
+ Hệ số thanh toán ngắn hạn(lần): TSLĐ/Nợ ngắn hạn	1,08	0,96
+ Hệ số thanh toán nhanh (lần) <u>TSLĐ - Hàng tồn kho</u> Nợ ngắn hạn	1,07	0,95
2. Chỉ tiêu về cơ cấu vốn:		
+ Tổng nợ/Tổng tài sản (%)	63,69	33,76
+ Tổng nợ /Vốn chủ sở hữu (%)	0,41	0,50

(Còn tiếp)

Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

(Tiếp theo)

Các chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023
3. Chỉ tiêu về năng lực hoạt động		
+ Vòng quay hàng tồn kho (vòng):	63,69	33,76
<u>Giá vốn hàng bán</u>		
Hàng tồn kho bình quân		
+ Doanh thu thuần/Tổng tài sản	0,41	0,50
4. Chỉ tiêu về khả năng sinh lời		
+ Tổng nợ/Tổng tài sản (%)	30,5	33,82
+ Tổng nợ /Vốn chủ sở hữu (%)	20,68	22,94
+ Tổng nợ /Vốn chủ sở hữu (%)	12,62	41,52
+ Tổng nợ /Vốn chủ sở hữu (%)	38,10	42,95

TÌNH HÌNH TÀI SẢN

Về Cơ cấu tài sản:

Tổng tài sản tính đến thời điểm hết 31/12/2023 đạt 245.380 triệu đồng , trong đó tài sản dài hạn là 218.412 triệu đồng tương đương 89% so với tổng tài sản, tài sản ngắn hạn là 26.967 triệu đồng tương đương với 11%.

Tài sản ngắn hạn chiếm 11% tổng tài sản tương đương 26.967 triệu đồng chủ yếu các khoản tiền và tương đương tiền là 23.825 triệu đồng tăng 86.94% so với năm 2022 , khoản phải thu ngắn hạn là 2.769 triệu đồng giảm 50% so với năm 2022 và tài sản ngắn hạn khác 373 triệu đồng. Việc tăng các khoản tương đương tiền để chủ động trong việc thanh toán ngắn hạn của Công ty. Đồng thời thể hiện tình hình tài chính lành mạnh, an toàn về vốn và sử dụng đồng tiền sinh lời có hiệu quả, khả năng thanh toán tốt của Công ty trong ngắn hạn.

Tài sản dài hạn chiếm 89% tương đương 218.412 triệu đồng giảm so với năm 2022 là do tăng hao mòn lũy kế của tài sản cố định hữu hình và bất động sản đầu tư.

Tỉ lệ tài sản dài hạn so với ngắn hạn tương đối phù hợp với mô hình hoạt động cũng như cơ cấu lĩnh vực kinh doanh chính, tỷ lệ doanh thu đạt được, chiến lược kinh doanh dài hạn, phát triển dịch vụ cho thuê và khai thác tài sản hiện có của Công ty một cách có hiệu quả.

Tình hình nợ phải trả:

Về cơ cấu tỷ lệ nợ: Tính đến hết ngày 31/12/2023 nợ phải trả là 64.388 triệu đồng trong đó : Nợ ngắn hạn: 28.337 triệu đồng và Nợ dài hạn là 36.051 triệu đồng

Tỷ lệ Nợ phải trả/ tổng tài sản = 26,24% , trong đó

Nợ ngắn hạn/ tổng tài sản = 11,55%

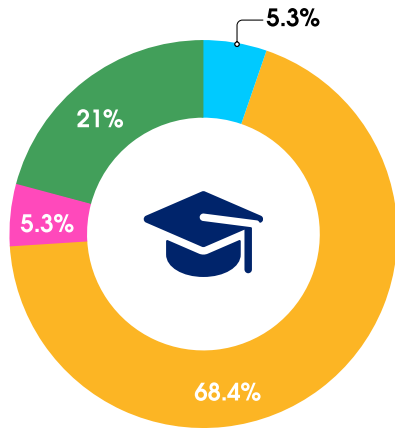
Nợ dài hạn/tổng tài sản = 14,69%

Nợ phải trả tại thời điểm 31/12/2023 là 36.051 triệu đồng giảm 32.111 triệu đồng so với năm 2022 chủ yếu do giảm nợ dài hạn và Công ty đã tận dụng nguồn lưu động từ khách hàng, vốn tự có để trả bớt nợ vay dài hạn so với kế hoạch đặt ra.

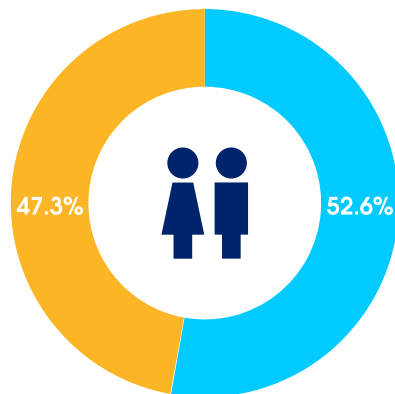
Công ty hiện nay không có các khoản nợ quá hạn nào, các khoản nợ ngắn hạn và trung dài hạn đều được công ty thanh toán trước hạn.

TỔ CHỨC VÀ NHÂN SỰ

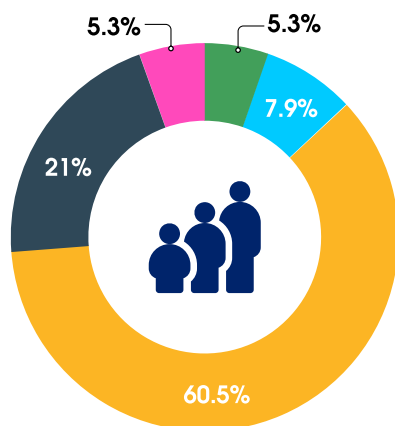
Cơ cấu lao động theo trình độ



Cơ cấu lao động theo giới tính



Cơ cấu lao động theo độ tuổi



Chế độ làm việc

Công ty tổ chức làm việc 8 tiếng/ngày, 5,5 ngày/tuần (đối với khối hành chính – văn phòng) và 6 ngày/ tuần (đối với khối dịch vụ). CBNV được hưởng chế độ nghỉ lễ, nghỉ phép được hưởng nguyên lương theo quy định của Luật Lao động.

Điều kiện làm việc

Công ty đầu tư xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, bố trí văn phòng làm việc cho CBNV rộng rãi, khang trang, được cấp phát đầy đủ trang thiết bị làm việc, được kiểm tra sức khỏe định kỳ. Đối với CBNV thuộc khối dịch vụ vận hành, công ty trang bị đầy đủ đồng phục, phương tiện, thiết bị bảo hộ, vệ sinh lao động.

Nội quy lao động

Công ty rất chú trọng xây dựng nội quy lao động theo đúng quy định của pháp luật.

Lương và bảo hiểm, phúc lợi

Công ty luôn duy trì mức lương cho CBNV cạnh tranh so với mặt bằng lương chung của các doanh nghiệp trong cùng lĩnh vực trên thị trường, hệ thống lương thưởng dựa trên năng lực, kết quả công việc và mức độ đóng góp của từng CBNV đối với Công ty.

Việc trích nộp Bảo hiểm xã hội, Bảo hiểm y tế, Bảo hiểm thất nghiệp được thực hiện đầy đủ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Công ty kết hợp với Bảo Việt triển khai gói bảo hiểm sức khỏe cho CBNV.

Công ty quan tâm rà soát, điều chỉnh các chính sách phúc lợi, tạo thêm nhiều đãi ngộ thiết thực cho CBNV.

Chế độ hỗ trợ

- Hỗ trợ điện thoại di động
- Hỗ trợ ăn trưa
- Hỗ trợ xăng xe, đi lại.

Các chính sách phúc lợi chính của Công ty

Tặng quà vào những sự kiện quan trọng của mỗi cá nhân như sinh nhật, sinh con, thăm hỏi tặng quà khi ốm đau, vào các dịp lễ.

Tổ chức hoạt động sinh hoạt tập thể, CBNV cùng gia đình đi tham quan, nghỉ mát, trong năm 2023 nhân kỷ niệm 40 năm thành lập, Công ty đã tổ chức tour du lịch nước ngoài cho CBNV, đây cũng là dịp tạo điều kiện cho người lao động có thời gian nghỉ ngơi, thư giãn, giao lưu, nâng cao tinh thần đoàn kết, tạo được niềm tin vững chắc, sự gắn bó lâu dài với Công ty.

Chính sách thưởng

Căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh hàng năm Công ty thực hiện chính sách thưởng hiệu quả kinh doanh cho cán bộ, nhân viên theo năng lực, mức độ hoàn thành nhiệm vụ và mức độ đóng góp vào kết quả hoạt động kinh doanh chung của Công ty.



Chuyến đi kỷ niệm 40 năm thành lập công ty cổ phần thiết bị

04

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá tình hình hoạt động của Công ty năm 2023 **33**

Báo cáo đánh giá liên quan đến trách nhiệm về
môi trường và xã hội của Công ty **35**

Kế hoạch nhiệm vụ năm 2024 **36**





30 SHINE
THU GIẢN 30 PHÚT VÀ BẠN SẼ TỎA SÁNG

30 SHINE
THU GIẢN 30 PHÚT VÀ BẠN SẼ TỎA SÁNG

ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG CÔNG TY NĂM 2023

ĐÁNH GIÁ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Xét về bối cảnh chung thì năm 2023 vẫn là một năm còn nhiều khó khăn từ hệ lụy của đại dịch Covid-19 cũng như những biến cố về kinh tế trong nước và trên thế giới. Với công ty cổ phần Thiết bị, chúng ta đã vượt qua được những năm nghiêm trọng nhất của đại dịch, và biết tận dụng cơ hội do chính hoàn cảnh khó khăn mang lại để vững vàng đi lên lập nên những thành tích mới trong lịch sử phát triển của mình. Lợi nhuận trước thuế toàn Công ty đạt 52,156 tỷ đồng, vượt 8% so với kế hoạch và tăng trưởng 32% so với năm 2022. Đây là mức lợi nhuận kỷ lục mà Công ty CP Thiết bị ghi nhận sau hơn 17 năm cổ phần hóa. Thành công này đạt được từ sự đóng góp của tất cả các mảng kinh doanh: dịch vụ bất động sản công nghiệp, dịch vụ văn phòng và trung tâm thương mại đồng thời ghi nhận sự nỗ lực của Ban lãnh đạo cùng toàn thể nhân viên Công ty đã kịp thời đưa ra nhiều giải pháp kinh doanh, tận dụng cơ hội thị trường để đưa công ty đạt kết quả trên.

Cụ thể tất cả các mảng kinh doanh đều ghi nhận hoạt động hiệu quả, hoàn thành vượt mức kế hoạch đề ra:

Dịch vụ cho thuê bất động sản công nghiệp:

trong những năm gần đây, làn sóng dịch chuyển của doanh nghiệp quốc tế sang khu vực Đông Nam Á, đặc biệt là Việt Nam đồng thời Việt Nam thu hút ngày càng nhiều dự án FDI nên nhu cầu về bất động sản công nghiệp ngày càng tăng. Vì vậy, mảng kinh doanh dịch vụ cho thuê bất động sản công nghiệp của Công ty tương đối thuận lợi, các diện tích trống phát sinh đều được nhanh chóng khai thác nên tỷ lệ lấp đầy luôn duy trì công suất gần như tối đa

Dịch vụ cho thuê kho tàng

Tòa nhà Machinco 1 có vị trí đắc địa, là điểm giao của hai quận lớn, cửa ngõ vào trung tâm Thành phố và giao thông thuận lợi, bãi gửi xe riêng tích hợp cùng TTTM Mac plaza cung cấp nhiều tiện ích luôn được khách hàng thuê đánh giá cao.

Trong năm 2023, nhận định tình hình cho thuê văn phòng có xu hướng hồi phục nhanh, Công ty đã quyết định đầu tư nâng cấp đồng bộ tòa văn phòng từ diện mạo hình ảnh bên ngoài, sân, sảnh, hành lang đến nội thất thiết bị bên trong hiện đại và khàng trang hơn. Kết quả, năm 2023 đã điều chỉnh nâng được giá thuê tăng từ 10-20% và đạt được tỷ lệ lấp đầy là 95%.





Dịch vụ cho thuê mặt bằng TTM Macplaza:

Năm 2023 kỷ niệm 5 năm TTM Macplaza đi vào vận hành, chặng đường 5 năm qua của MacPlaza thật nhiều gian truân với sự cần quét nhu vũ bão suốt hơn 2 năm của đại dịch Covid19, 70% khách hàng đã lần lượt chấm dứt trước hạn hợp đồng.

Trước tình hình trên, Ban lãnh đạo đã nhanh chóng nhận định tình hình, tái cấu trúc lại mặt bằng nhằm tối ưu hóa diện tích cho thuê, thay đổi cơ cấu khách thuê, kiên trì chọn lọc khách hàng và đàm phán chặt chẽ để đảm bảo sự ổn định, hiệu quả của công tác khai thác.

Sau tất cả sóng gió và nỗ lực, chúng ta đã gặt hái được những thành quả rất tuyệt vời khi tỷ lệ lấp đầy của TTM đạt 99%, đồng thời quy tụ được rất nhiều thương hiệu có uy tín trên cả ba lĩnh vực: mua sắm, giải trí và ẩm thực. Về mua sắm tiêu dùng có siêu thị Fujimart, điện máy Nguyễn Kim, Về giải trí có cụm rạp CGV, trò chơi Game, ...



Billard Paradise, ẩm thực có gian hàng Highland, Dookki, Popeyes, Cửu Vân Long Buffet, ..giáo dục có Hội Đồng Anh, Teky, MindX,...Chăm sóc sức khỏe có California, Tajisun, Perfect,...

Đến thời điểm này, chúng ta có thể tự tin khẳng định rằng chúng ta đã có một Trung tâm thương mại văn minh hiện đại, lĩnh vực hoạt động dịch vụ của Công ty đã được nâng lên một tầm cao mới, chúng ta đã biến nơi đây thành một không gian mua sắm phức hợp có chất lượng, có uy tín, một địa chỉ mà người tiêu dùng luôn nhớ tới trong khu vực.

TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG VÀ XÃ HỘI CỦA CÔNG TY

TRÁCH NHIỆM VỚI NGƯỜI LAO ĐỘNG

Hiện nay, lực lượng lao động của công ty rất tinh gọn, Công ty luôn xem nguồn nhân lực là yếu tố trọng tâm để phát triển Công ty. Vì vậy, việc nâng cao đội ngũ nguồn nhân lực luôn được Công ty đặc biệt quan tâm. Trong suốt những năm qua, Công ty không chỉ thực hiện đầy đủ trách nhiệm đối với người lao động theo các quy định của Nhà nước, thông qua việc tham gia BHXH, BHYT, BHTN cho người lao động, Công ty còn hỗ trợ các chế độ ưu tiên khác như phụ cấp xăng xe, tiền ăn trưa, điện thoại,...

Công ty cũng chú trọng xây dựng môi trường làm việc đoàn kết và cạnh tranh thi đua, học tập để người lao động phát huy hết khả năng sáng tạo trong công việc, mang lại hiệu quả cho hoạt động sản xuất kinh doanh.

TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

Trải qua 18 năm xây dựng và phát triển theo mô hình công ty cổ phần, Công ty đã gặt hái được nhiều thành công, đã đóng góp không nhỏ vào ngân sách của Nhà nước và địa phương; đảm bảo việc làm với thu nhập ổn định cho gần một trăm lao động; kiến tạo văn phòng làm việc, trung tâm mua sắm để đáp ứng nhu cầu phát triển kinh doanh của doanh nghiệp cũng như tạo ra 1 điểm vui chơi giải trí, mua sắm nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống cho người dân trên địa bàn

TRÁCH NHIỆM VỀ MÔI TRƯỜNG

Công ty luôn ý thức được tầm quan trọng của 2 nguồn tài nguyên hữu hạn điện và nước đối với nhu cầu chung của xã hội. Chúng tôi luôn cố gắng kiểm soát và sử dụng tiết kiệm điện, nước, tạo dựng một văn hóa nội bộ hướng đến môi trường xanh, sạch, đẹp.

Công ty áp dụng thực hiện chương trình tiết kiệm điện, nước trong toàn Công ty và phổ biến đến CBNV ý thức được việc sử dụng hợp lý, tiết kiệm các nguồn năng lượng này như dán film chống nhiệt mặt kính, thay thế bóng đèn sợi đốt bằng bóng đèn Led tiết kiệm năng lượng, giảm chi phí sử dụng; lắp đặt cảm biến di chuyển tại nhiều khu vực công cộng để tự động bật tắt điện khi có, hoặc không có người; sử dụng biến tần cài đặt cho một số thiết bị để điều chỉnh phụ tải.

KẾ HOẠCH NHIỆM VỤ NĂM 2024

Kết quả năm 2023 tạo một nền tảng rất tốt: trung tâm thương mại được lấp đầy; tòa văn phòng đã được nâng cấp đầu tư tạo điều kiện thuận lợi trong khai thác và nâng giá thuê; kho tàng có ưu thế vị trí và cơ sở hạ tầng nên luôn duy trì được công suất khai thác tối đa. Đây là cơ hội để chúng ta tiếp tục bứt phá hoạt động kinh doanh trong năm 2024, tuy nhiên cũng luôn thận trọng nhận diện những thách thức từ bối cảnh chung đặc biệt khi có những thay đổi, biến cố về kinh tế - chính trị, hay những tác động từ thiên tai, dịch bệnh để kịp thời có những kịch bản ứng phó giúp doanh nghiệp vượt thoát khó khăn và vững bước đi lên.

Công ty cổ phần Thiết bị sẽ tận dụng cơ hội của thị trường để hướng đến 2024 quyết tâm thiết lập kỷ lục mới về lợi nhuận. Một số giải pháp được đưa ra, cụ thể như sau



VỀ CÔNG TÁC KINH DOANH

- Tỷ lệ khai thác mảng kinh doanh của Công ty tương đối tốt và ổn định, do vậy nhiệm vụ quan trọng nhất trong năm 2024 là làm sao phải đáp ứng được dịch vụ đã cam kết với khách hàng một cách tốt nhất.
- Không ngừng nâng cao chất lượng dịch vụ, quán triệt người lao động, xây dựng thói quen đối với tất cả người lao động mọi hành động đều hướng tới khách hàng, tận tâm với khách hàng, ứng xử có văn hóa, cầu thị lắng nghe những góp ý, nhẹ nhàng giải thích, hướng dẫn tận tình.
- Rà soát, hoàn thiện quy trình quản lý, vận hành hệ thống kỹ thuật, tài sản, cơ sở vật chất đảm bảo cung ứng dịch vụ thông suốt cho khách hàng.
- Công tác an ninh, phòng cháy chữa cháy, phòng chống bão lụt phải được thực hiện nghiêm túc để đảm bảo an toàn tài sản, hàng hóa cho khách hàng



VỀ CÔNG TÁC TỔ CHỨC NHÂN SỰ

- Tiếp tục ổn định bộ máy tổ chức theo hướng tinh gọn, tăng cường tính chủ động, nâng cao hiệu quả năng suất lao động và thu nhập, cải thiện đời sống CBNV.
- Thường xuyên cải tiến các quy định, quy trình nội bộ của Công ty kịp thời sát với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty và phù hợp với quy định mới của Nhà nước.
- Thường xuyên chăm lo đời sống vật chất và tinh thần cho người lao động, tạo môi trường làm việc tốt, động viên khuyến khích CBNV phát huy năng lực bản thân, hoàn thành tốt công việc được giao, đóng góp vào sự phát triển chung của công ty.



CÔNG TÁC TÀI CHÍNH

- Lập và kiểm soát kế hoạch tài chính phù hợp với sự vận động kinh doanh, đảm bảo các chỉ số tài chính theo đúng kế hoạch đặt ra.
- Thực hiện rà soát, tiết kiệm tối đa các khoản chi phí; đẩy nhanh công tác thu hồi công nợ đạt hiệu quả cao nhất đảm bảo nguồn tiền luân chuyển phục vụ kinh doanh.

05

BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Báo cáo của hội đồng quản trị **39**

Đánh giá của Hội đồng quản trị về hoạt động
của Ban Giám Đốc **40**

Phương hướng hoạt động năm 2024 **41**





BÁO CÁO CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

HOẠT ĐỘNG CHUNG CỦA HĐQT

HĐQT luôn xác định trách nhiệm và nghĩa vụ trong việc chỉ đạo, giám sát hoạt động của Công ty tuân thủ pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị Công ty và Nghị quyết ĐHĐCĐ.

Trong năm 2023, HĐQT đã tổ chức 9 cuộc họp thông qua các Nghị quyết, quyết định quan trọng và nhiều văn bản chỉ đạo khác về những nội dung quan trọng tiêu biểu sau đây:

Kế hoạch, chiến lược

TRIỂN KHAI RÀ SOÁT, XÂY DỰNG
CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN CÔNG TY

PHÊ DUYỆT KẾ HOẠCH VÀ GIÁM SÁT THỰC
HIỆN KẾ HOẠCH KINH DOANH NĂM 2023

Về tổ chức nhân sự

CHỈ ĐẠO RÀ SOÁT, TRIỂN
KHAI XÂY DỰNG BỔ SUNG
CÁC QUY ĐỊNH CHUNG VỀ
QUẢN LÝ NHÂN SỰ - KHEN
THƯỞNG VÀ KỶ LUẬT

CHỈ ĐẠO TRIỂN KHAI VỀ
CÔNG TÁC CÁN BỘ, QUY
HOẠCH CÁN BỘ VÀ LUÂN
CHUYỂN CÁN BỘ

PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH
MỨC LƯƠNG TRONG
THANG BẢNG LƯƠNG
CÔNG TY

Quan hệ cổ đông

TỔ CHỨC THÀNH CÔNG ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2023 (VÀO 29/05/2023)

Cổ tức

THỰC HIỆN CHI TRẢ CỔ TỨC BẰNG TIỀN MẶT TỶ LỆ 20% CHO CỔ ĐÔNG THEO ĐÚNG KẾ HOẠCH ĐỀ RA

Thu nhập người lao động

THU NHẬP BÌNH QUÂN NGƯỜI LAO ĐỘNG LÀ 20.831.000 ĐỒNG TĂNG 9% SO VỚI NĂM 2022

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ HOẠT ĐỘNG CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ngoài các cuộc họp định kỳ và bất thường, HĐQT còn thường xuyên giao ban công việc hàng tuần, hàng tháng để kiểm tra đánh giá công việc và giám sát việc thực hiện của Ban điều hành đối với các nghị quyết, quyết định của HĐQT trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Các thành viên HĐQT đã thực hiện nhiệm vụ chỉ đạo, giám sát, đôn đốc kịp thời hoạt động của Ban điều hành thông qua:

Tham dự và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp giao ban công tác định kỳ



Theo dõi và nắm bắt quá trình điều hành SXKD thông qua các báo cáo, văn bản của Ban điều hành



Tham gia và có ý kiến chỉ đạo trong các cuộc họp quan trọng của Ban điều hành về việc triển khai các Nghị quyết, quyết định của HĐQT



Trực tiếp chỉ đạo và góp ý đối với Ban điều hành trong một số vấn đề quan trọng phát sinh trong quá trình điều hành SXKD



PHƯƠNG HƯỚNG HOẠT ĐỘNG

NĂM 2024

ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HĐQT TRONG DÀI HẠN

HĐQT thực hiện nghiêm túc công việc quản trị công ty theo đúng các quy định về Quản trị công ty áp dụng cho công ty đại chúng và Điều lệ, Quy chế quản trị của Công ty cổ phần Thiết bị.

HĐQT lãnh đạo và giám sát mọi hoạt động của Ban điều hành trên cơ sở tạo mọi điều kiện tốt nhất về cơ chế, chính sách, nguồn nhân lực, cơ sở vật chất để giúp Ban điều hành hoàn thành nhiệm vụ được giao.

HĐQT và Ban điều hành tiếp tục phối hợp chặt chẽ trong quan hệ công tác theo các nguyên tắc sau:

1

Luôn vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông.

2

Tuân thủ nghiêm túc các quy định có liên quan của pháp luật, Điều lệ, Quy chế quản trị công ty

3

Phối hợp công tác với tinh thần trách nhiệm cao nhất, trung thực, hợp tác và thường xuyên chủ động phối hợp tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn.



KẾ HOẠCH HOẠT ĐỘNG TRONG NĂM 2024

Căn cứ kết quả đạt được trong năm vừa qua, Hội đồng quản trị đưa ra kế hoạch và định hướng hoạt động của Công ty như sau:

1

Giám sát, chỉ đạo Công ty thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh năm 2024 được Đại hội cổ đông thông qua kịp thời, an toàn và hiệu quả

2

Tổ chức Đại hội cổ đông thường niên 2024 thành công

3

Chỉ đạo điều hành hoạt động kinh doanh Công ty an toàn, hiệu quả và phấn đấu hoàn thành vượt chỉ tiêu kế hoạch được Đại hội cổ đông giao.

4

Chỉ đạo củng cố, tăng cường cơ cấu đội ngũ cán bộ thực hiện công tác thị trường, công tác dịch vụ ngày càng chuyên nghiệp hơn

5

Chỉ đạo thực hiện tốt thu hồi và thanh toán công nợ kịp thời, đảm bảo dòng tiền đáp ứng hoạt động kinh doanh Công ty



06

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hội đồng quản trị **45**

Ban kiểm soát **46**

Giao dịch, thù lao và lợi ích khác của HĐQT **48**





MAGHINGO

Maghingo Community

Starbucks Coffee

NEWS AGENCY



HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Họ tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT	31-5-2019	94.558	1,78%
Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	31-5-2019	1.925.042	36,39%
Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT	31-5-2019	193.022	3,64%
Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT	31-5-2019	330.115	6,24%
Hoàng Diệu Thúy	Thành viên HĐQT	31-5-2019	162.485	3,07%

CUỘC HỌP CỦA HĐQT

Họ tên	Chức vụ	Số buổi họp	Tỷ lệ tham dự
Vũ Tường Vân	Chủ tịch HĐQT	9	100%
Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT	9	100%
Phạm Mạnh Kiểm	Thành viên HĐQT	9	100%
Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT	9	100%
Hoàng Diệu Thúy	Thành viên HĐQT	9	100%

NỘI DUNG CUỘC HỌP

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	29/NQ-HĐQT	7/1/2023	Thông qua kinh phí kỷ niệm 40 năm thành lập Công ty	100%
2	30/NQ-HĐQT	1/3/2023	Thông qua phương án gia hạn thời hạn tiếp tục thuê đất tại xã Uy Nỗ, Đông Anh	100%

NỘI DUNG CUỘC HỌP

(Tiếp theo)

TT	Số Nghị quyết	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
3	31/NQ-HĐQT	31/3/2023	Thông qua việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023	100%
4	32/NQ-HĐQT	8/5/2023	Thông qua chương trình và tài liệu trình Đại hội đồng cổ đông thường niên 2023	100%
5	33/NQ-HĐQT	12/5/2023	Thông qua kế hoạch sản xuất kinh doanh 2023, kế hoạch vay vốn, bảo lãnh, tín dụng với Ngân hàng.	100%
6	34/NQ-HĐQT	23/6/2023	Thông qua việc thay đổi chức danh quản lý Trung tâm thương mại	100%
7	35/NQ-HĐQT	10/7/2023	Thông qua việc chi trả cổ tức năm 2022 bằng tiền	100%
8	36/NQ-HĐQT	26/9/2023	Thông qua việc thế chấp tài sản tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam	100%
9	37/NQ-HĐQT	27/12/2023	Thông qua việc bổ sung điều chỉnh mức lương, các khoản phụ cấp của một số chức danh trong thang bảng lương	100%

BAN KIỂM SOÁT

DANH SÁCH THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT

Họ tên	Chức vụ	Số cổ phần sở hữu	Tỷ lệ
Nguyễn Hồng Trang	Trưởng BKS	125.143	2,36%
Phạm Phương Lan	Thành viên BKS	27.615	0,52%
Phan Thị Thu Hương	Thành viên BKS	9.477	0,17%

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Đánh giá hoạt động của Ban kiểm soát:

- Ban kiểm soát đã kiểm tra, giám sát để đảm bảo Công ty hoạt động theo đúng Luật Doanh nghiệp, Điều lệ Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông.
- Ban kiểm soát thực hiện chức năng giám sát công tác quản lý, điều hành của HĐQT, Ban Giám Đốc và hoạt động sản xuất kinh doanh thông qua việc tham dự, đóng góp ý kiến tại các cuộc họp HĐQT.
- Thực hiện thẩm tra Báo cáo tài chính, thực hiện công tác kiểm tra chứng từ, hợp đồng thực hiện và các hồ sơ liên quan nhằm đảm bảo tuân thủ đúng quy định.

Kết quả giám sát tình hình hoạt động và tài chính của Công ty:

- HĐQT, BDH đã thực thi đúng quyền hạn và nhiệm vụ với tinh thần trách nhiệm cao, vì lợi ích hợp pháp của Công ty và cổ đông. HĐQT đã bám sát mục tiêu, định hướng Đại hội cổ đông, triển khai các nhiệm vụ để đạt được kết quả tốt nhất.
- Hàng quý, BKS đều thực hiện thẩm tra BCTC quý, BCTC 6 tháng và cả năm của Công ty, thực hiện công tác kiểm tra chứng từ, hợp đồng thực hiện và các hồ sơ liên quan nhằm đảm bảo tuân thủ đúng quy định.

Kết quả giám sát HĐQT và BDH:

- HĐQT triển khai thực hiện nghiêm túc các Nghị quyết ĐHCĐ, đưa ra những chiến lược, định hướng nhằm hoàn thành xuất sắc kế hoạch sản xuất kinh doanh đã được ĐHCĐ thông qua.
- BDH luôn chủ động đưa ra các giải pháp và đề xuất ý kiến với HĐQT về các vấn đề thuộc thẩm quyền HĐQT. BDH đã hỗ trợ và tạo điều kiện để BKS thực hiện chức năng của mình, các cuộc họp, kiểm tra giám sát của BDH đều có sự tham gia của BKS.



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

THÙ LAO, THƯỞNG VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH KHÁC

- Hội đồng quản trị, Ban Giám Đốc và Ban kiểm soát được hưởng thù lao theo Nghị quyết Đại hội cổ đông và quy chế lương và phân phối tiền thưởng của Công ty.

GIAO DỊCH CỔ PHIẾU CỦA NGƯỜI NỘI BỘ

Người nội bộ	Chức vụ tại MA1	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Diễn giải
		Cổ phiếu	%	Cổ phiếu	%	
Hoàng Thị Liên Hồng	Thành viên HĐQT, Kế toán trưởng	312.115	5,9%	330.115	6,24%	Mua
Hoàng Diệu Thúy	Thành viên HĐQT	122.485	2,3%	162.485	3,07%	Mua

THỰC HIỆN CÁC QUY ĐỊNH VỀ QUẢN TRỊ CÔNG TY

Công ty hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần từ năm 2006, trở thành Công ty đại chúng từ năm 2007 và cổ phiếu được đăng ký giao dịch trên sàn UpCom từ năm 2020. Cơ cấu điều hành và quản trị Công ty được thiết lập và tuân thủ các quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật chứng khoán và các quy định pháp luật có liên quan.

07

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Chiến lược về phát triển bền vững

51





CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Ban lãnh đạo Công ty tin tưởng rằng có thể đem lại giá trị bền vững lâu dài và cống hiến cho xã hội, trước hết Công ty phải là một doanh nghiệp tăng trưởng bền vững. Trên cơ sở nguồn lực kinh tế vững chắc, Công ty sẽ tăng cường nhiều chiến lược phát triển nguồn nhân lực, bảo vệ môi trường.

Chiến lược phát triển bền vững gắn với 3 mục tiêu: **Tối ưu hiệu quả kinh doanh để tăng trưởng bền vững – Phát triển nhân sự bền vững và có trách nhiệm với xã hội – Bảo vệ môi trường.**

1. TỐI ƯU HIỆU QUẢ KINH DOANH ĐỂ TĂNG TRƯỞNG MỘT CÁCH HIỆU QUẢ VÀ BỀN VỮNG

- Đảm bảo hiệu quả kinh doanh và tăng trưởng bền vững.
- Đóng góp bền vững cho nền kinh tế.
- Củng cố năng lực quản trị và quản lý doanh nghiệp

2. BẢO VỆ MÔI TRƯỜNG

- Nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng, thực hành tiết kiệm các nguồn tài nguyên hữu hạn như điện, nước, xăng.
- Hướng đến sử dụng các phương tiện thiết bị, máy móc, đồ dùng văn phòng thân thiện môi trường và con người hơn.
- Nâng cao ý thức tiết kiệm năng lượng, bảo vệ môi trường đối với người lao động trong công ty cũng như cộng đồng.

3. PHÁT TRIỂN NHÂN SỰ BỀN VỮNG VÀ CÓ TRÁCH NHIỆM VỚI XÃ HỘI

- Bảo đảm quyền lợi và bình đẳng đối với người lao động
- Xây dựng môi trường gắn kết – văn hóa vững mạnh
- Chú trọng đào tạo nguồn nhân lực bền vững
- Gắn kết trong hoạt động đoàn thể và cộng đồng
- Thể hiện trách nhiệm với đối tác, khách hàng và cộng đồng
- Đóng góp tích cực cho cộng đồng bằng các hoạt động quyên góp, thiện nguyện



KỶ NIỆM 40 NĂM

(1983 – 2023)

08

BÁO CÁO TÀI CHÍNH NĂM 2023

Báo cáo của Ban Tổng Giám Đốc	57
Báo cáo kiểm toán độc lập	59
Báo cáo tài chính đã được kiểm toán	61
Bảng cân đối kế toán	61
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	63
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	64
Thuyết minh Báo cáo tài chính	66







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 Kiểm	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 Kiểm	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 số 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

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'S' followed by a flourish.

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	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		26.967.799.877	20.245.387.278
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	21.742.601.589	11.745.998.812
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	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.083.314.114	1.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.083.314.114	1.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.769.817.836	5.193.776.030
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	IV. Hàng tồn kho	09	137.410.086	184.478.728
141	1. Hàng tồn kho		137.410.086	184.478.728
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		234.656.252	2.121.133.708
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. TÀI SẢN DÀI HẠN		218.412.716.057	227.606.552.673
220	I. Tài sản cố định		14.335.658.586	14.787.310.258
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	II. Bất động sản đầu tư	12	196.647.300.708	208.531.541.392
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	III. Tài sản dở dang dài hạn	10	80.922.727	856.582.808
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang		80.922.727	856.582.808
260	IV. Tài sản dài hạn khác		7.348.834.036	3.431.118.215
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	7.348.834.036	3.431.118.215
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		245.380.515.934	247.851.939.951

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	C. NỢ PHẢI TRẢ		64.388.755.834	96.499.231.151
310	I. Nợ ngắn hạn		28.337.002.263	18.765.772.243
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	II. Nợ dài hạn		36.051.753.571	77.733.458.908
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	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		180.991.760.100	151.352.708.800
410	I. Vốn chủ sở hữu	21	180.991.760.100	151.352.708.800
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		52.897.150.000	52.897.150.000
411a	Có đóng góp 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 lấy kể 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	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		245.380.515.934	247.851.939.951

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 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 Yến

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
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		52.156.727.417	39.314.134.053
	2. Điều chỉnh cho các khoản		16.915.301.196	19.247.484.772
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	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		69.072.028.613	58.561.618.825
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	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		66.987.193.861	51.021.608.463
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
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	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(1.670.151.797)	(9.786.703.169)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(55.320.946.000)	(34.315.188.714)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		9.996.096.064	6.919.716.580

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>12.252.711.525</u>	<u>5.486.982.936</u>

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

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 sân 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, phôi 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 chế 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 lâm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến tổn 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 kế 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
	21.742.601.589	11.745.998.812

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	-
	2.083.314.114	-	1.000.000.000	-

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)
	3.294.434.466	(924.863.182)	4.175.637.298	(879.506.515)

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 mô	-	-	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	-
	88.805.600	-	1.826.005.825	-

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	-
	311.440.952	-	71.639.422	-

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>	<i>986.716.072</i>	<i>61.852.890</i>	<i>986.716.072</i>	<i>107.209.557</i>
Công ty TNHH Nhựa Công nghiệp Mai Huy	766.801.750	-	766.801.750	-
Công ty Cổ phần Tập đoàn giáo dục EGROUP	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
	986.716.072	61.852.890	986.716.072	107.209.557

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	-
	137.410.086	-	184.478.728	-

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

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

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
Nguyên giá					
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)
Số dư cuối năm	46.444.282.001	5.419.693.891	6.712.028.091	95.377.267	58.671.381.250
Giá trị hao mòn lũy kế					
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)
Số dư cuối năm	39.038.912.067	3.276.843.117	1.976.294.758	43.672.722	44.335.722.664
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	7.224.349.877	2.116.867.048	5.446.093.333	-	14.787.310.258
Tại ngày cuối năm	7.405.369.934	2.142.850.774	4.735.733.333	51.704.545	14.335.658.586

- 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
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	204.194.500.813	60.098.654.037	264.293.154.850
Số dư cuối năm	204.194.500.813	60.098.654.037	264.293.154.850
Giá trị hao mòn lũy kế			
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	34.101.369.251	33.544.484.891	67.645.854.142
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	175.784.050.306	32.747.491.086	208.531.541.392
Tại ngày cuối năm	170.093.131.562	26.554.169.146	196.647.300.708

- 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
a) Ngắn hạn		
- 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
	234.656.252	214.738.823
b) Dài hạn		
- 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
	7.348.834.036	3.431.118.215

14. VAY VÀ NỢ THUẾ 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
a) Vay ngắn hạn						
- 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	-	-
	920.000.000	920.000.000	4.882.446.673	5.082.446.673	720.000.000	720.000.000
b) Vay dài hạn						
- 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
	62.360.000.000	62.360.000.000	-	44.720.000.000	17.640.000.000	17.640.000.000
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	61.440.000.000	61.440.000.000			16.920.000.000	16.920.000.000

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	01/01/2023
								VND	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
								17.640.000.000	62.360.000.000
Khoản đến hạn trả trong vòng 12 tháng								(720.000.000)	(920.000.000)
Khoản đến hạn trả sau 12 tháng								16.920.000.000	61.440.000.000

(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
	1.075.044.080	1.075.044.080	70.300.503	70.300.503

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
	12.336.275	257.535.029

17. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	-	-
	1.906.394.885	3.244.766.271	33.275.784.476	24.487.290.018	-	10.126.865.844

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
	154.595.347	510.873.440

19. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- 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
	1.502.202.640	1.474.926.189
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	19.131.753.571	16.293.458.908
	19.131.753.571	16.293.458.908

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
	5.932.368.483	4.576.208.448

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)
Số dư cuối năm trước	52.897.150.000	106.064.590	30.849.878.027	67.499.616.183	151.352.708.800
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)
Số dư cuối năm nay	52.897.150.000	106.064.590	30.849.878.027	97.138.667.483	180.991.760.100

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 83/NQ-DHĐCĐ 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
	52.897.150.000	100,00	52.897.150.000	100,00

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	129.393.000	150.909.000

đ) 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
	30.849.878.027	30.849.878.027

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
	122.775.302.168	102.618.304.346

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
	59.655.666.471	50.561.934.696

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
	542.144.945	170.227.482

26. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.293.529.486	6.188.959.968
	3.293.529.486	6.188.959.968

27. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	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
	361.650.281	679.370.534

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	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
	7.267.886.912	6.257.591.440

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	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
	573.233.963	1.176.776.525

30. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí khấu hao xe trên 1,6 tỷ và thủ 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
	1.155.220.509	963.317.662

31. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	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
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	10.634.269.541	8.014.517.870
Khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào TNDN phải nộp năm nay (*)	3.016.326	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	10.637.285.867	8.014.517.870
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)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	6.134.269.541	2.014.517.870

(*) 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	Năm 2022
	VND	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
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	7.850	5.917

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	Năm 2022
	VND	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
Tổng chi phí sản xuất kinh doanh	62.658.513.049	47.881.129.249

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
Tại ngày 31/12/2023				
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
	26.228.239.939	-	-	26.228.239.939
Tại ngày 01/01/2023				
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
	15.735.768.017	-	-	15.735.768.017

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
Tại ngày 31/12/2023				
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
	3.451.842.067	36.051.753.571	-	39.503.595.638
Tại ngày 01/01/2023				
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
	2.976.100.132	77.733.458.908	-	80.709.559.040

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 thuế đất, thuế 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 thuế 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 thuế đất phải nộp hàng năm của Công ty tăng lên. Số tiền thuế 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 Thủy	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
Cổ tức lợi nhuận được chia	5.734.914.000	2.782.157.000
- 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
Tiền lương, thù lao thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc			
- 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
		4.009.964.300	3.460.043.000
Thù lao thành viên Ban kiểm soát			
- 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
		967.571.700	852.156.900

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