

**CPAVIETNAM**

Qualified Services  
with Global  
Understanding and Vision



Local Expertise  
International Presence

**CÔNG TY CỔ PHẦN CÔNG TRÌNH GIAO THÔNG HÀ NỘI**  
**BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**  
**Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023**

**Head Office in Hanoi:** 8<sup>th</sup> floor, VG Building,  
No. 235 Nguyen Trai Str., Thanh Xuan Dist., Hanoi, Vietnam

+84 (24) 3 783 2121  
+84 (24) 3 783 2122

info@cpvietnam.vn  
www.cpvietnam.vn

MỤC LỤC

NỘI DUNG	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng Cân đối kế toán tổng hợp	6 - 7
Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp	8
Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp	9
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp	10 - 36



## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Công trình giao thông Hà Nội trình bày Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính tổng hợp đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội (gọi tắt là “Công ty”) tiền thân là Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Công trình Giao thông Hà Nội. Công ty được chuyển đổi sang loại hình doanh nghiệp Công ty cổ phần theo Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của UBND thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105292 do Sở Kế hoạch và đầu tư - Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 15/5/2019.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HA NOI TRANSPORT PROJECT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: HATOS., JSC

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105292, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 15/5/2019, vốn điều lệ của Công ty là 115.000.000.000 VND (Bằng chữ: Một trăm mười lăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn Upcom với mã chứng khoán là GH3; Ngày giao dịch đầu tiên: 04/8/2021.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng Quản trị**

Ông Trương Thái Hòa

Ông Vũ Thanh Tùng

Bà Đỗ Thị Thanh Thủy

Ông Nguyễn Xuân Trường

Ông Nguyễn Hồng Hải

Ông Đặng Trần Trung

#### **Chức vụ**

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên

Thành viên (Bổ nhiệm ngày 21/4/2023)

Thành viên (Miễn nhiệm ngày 21/4/2023)

#### **Ban Kiểm soát**

Ông Vũ Đức Linh

Ông Phạm Tất Thành

Ông Cù Chí Hoàng

Trưởng Ban kiểm soát

Thành viên

Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

Ông Trương Thái Hòa

Ông Vũ Thanh Tùng

Bà Đỗ Thị Thanh Thủy

Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

Phó Tổng Giám đốc

### **CÁC SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày khóa sổ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP THEO)

### KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

### TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính tổng hợp phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính cũng như kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp và tình hình lưu chuyển tiền tệ tổng hợp của Công ty trong năm. Trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính tổng hợp hay không;
- Thiết kế, thực hiện và duy trì hệ thống kiểm soát nội bộ liên quan tới việc lập và trình bày hợp lý các Báo cáo tài chính tổng hợp để Báo cáo tài chính tổng hợp không bị sai sót trọng yếu kể cả do gian lận hoặc bị lỗi;
- Lập Báo cáo tài chính tổng hợp trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tổng hợp phù hợp với Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

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

*Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,*



**Trương Thái Hòa**  
**Tổng Giám đốc**

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

**BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP**

**Kính gửi: Các Cổ đông**  
**Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc**  
**Công ty Cổ phần Công trình giao thông Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo của Công ty Cổ phần Công trình giao thông Hà Nội, được lập ngày 20 tháng 3 năm 2024, từ trang 06 đến trang 36, bao gồm Bảng Cân đối kế toán tổng hợp tại ngày 31/12/2023, Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh tổng hợp, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ tổng hợp cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính tổng hợp.

**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 tổng hợp của Công ty theo Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp. 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 tổng hợp 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 tổng hợp 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 tổng hợp.

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



A blue handwritten signature of Nguyễn Thị Ngọc Châm.

---

**Phan Huy Thắng**  
**Tổng Giám đốc**  
Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 0147-2023-137-1

---

**Nguyễn Thị Ngọc Châm**  
**Kiểm toán viên**  
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2980-2024-137-1

Thay mặt và đại diện  
**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN CPA VIETNAM**  
**Thành viên Hãng kiểm toán Quốc tế INPACT**  
*Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024*

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

TÀI SẢN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b> (100 = 110 + 120 + 130 + 140)	<b>100</b>		<b>212.388.408.084</b>	<b>202.585.313.297</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>5.1</b>	<b>12.652.512.150</b>	<b>4.034.156.451</b>
1. Tiền	111		12.652.512.150	4.034.156.451
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>	<b>5.2</b>	<b>89.084.301.370</b>	<b>73.000.000.000</b>
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		89.084.301.370	73.000.000.000
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>81.133.370.592</b>	<b>95.864.212.800</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	97.703.534.351	105.159.033.549
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.5	7.671.661.435	7.590.075.108
3. Phải thu ngắn hạn khác	136	5.6	8.141.638.212	5.481.159.550
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	5.4	(32.383.463.406)	(22.366.055.407)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>5.7</b>	<b>26.826.814.940</b>	<b>29.561.144.046</b>
1. Hàng tồn kho	141		26.826.814.940	29.561.144.046
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>2.691.409.032</b>	<b>125.800.000</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	5.12	-	125.800.000
2. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	5.15	2.691.409.032	-
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b> (200 = 220 + 230 + 240 + 260)	<b>200</b>		<b>75.166.361.392</b>	<b>75.570.815.973</b>
<b>I. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>		<b>4.382.844.679</b>	<b>5.306.062.218</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221	5.8	4.284.881.724	5.141.432.591
- Nguyên giá	222		50.666.840.398	50.276.448.454
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(46.381.958.674)	(45.135.015.863)
2. Tài sản cố định vô hình	227	5.9	97.962.955	164.629.627
- Nguyên giá	228		469.560.000	469.560.000
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		(371.597.045)	(304.930.373)
<b>II. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>	<b>5.10</b>	<b>27.654.526.665</b>	<b>28.781.535.333</b>
- Nguyên giá	231		50.715.389.861	50.715.389.861
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		(23.060.863.196)	(21.933.854.528)
<b>III. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>42.243.512.220</b>	<b>40.374.312.962</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.11	42.243.512.220	40.374.312.962
<b>IV. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>885.477.828</b>	<b>1.108.905.460</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	5.12	885.477.828	1.108.905.460
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b> (270 = 100 + 200)	<b>270</b>		<b>287.554.769.476</b>	<b>278.156.129.270</b>

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

NGUỒN VỐN	MS	TM	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ (300 = 310 + 330)</b>	<b>300</b>		<b>168.073.083.568</b>	<b>158.674.443.362</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>166.530.167.708</b>	<b>156.830.675.954</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.13	98.811.198.884	96.457.118.519
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.14	18.980.444.759	12.026.206.927
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	5.15	4.913.976.297	4.770.073.629
4. Phải trả người lao động	314		21.651.141.469	22.825.582.627
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	5.16	2.232.646.241	1.909.926.243
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.17	16.863.644.535	16.543.394.624
7. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		3.077.115.523	2.298.373.385
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>1.542.915.860</b>	<b>1.843.767.408</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	5.17	1.542.915.860	1.843.767.408
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU (400 = 410)</b>	<b>400</b>		<b>119.481.685.908</b>	<b>119.481.685.908</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>	<b>5.18</b>	<b>119.481.685.908</b>	<b>119.481.685.908</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		115.000.000.000	115.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		115.000.000.000	115.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		3.962.090.391	3.962.090.391
3. Cổ phiếu quỹ	415		(10.800.000)	(10.800.000)
4. Quỹ đầu tư phát triển	418		530.395.517	530.395.517
5. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		-	-
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối kỳ này	421b		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>	<b>440</b>		<b>287.554.769.476</b>	<b>278.156.129.270</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Hải Yến

Trưởng phòng TCKT



Trần Thị Nguyệt

Tổng Giám đốc



Trương Thái Hòa



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	6.1	284.390.902.415	280.974.426.559
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02	6.1	1.089.124.385	970.063.647
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 - 02)	10	6.1	283.301.778.030	280.004.362.912
4. Giá vốn hàng bán	11	6.2	264.461.528.645	261.346.090.552
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 - 11)	20		18.840.249.385	18.658.272.360
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	6.3	8.903.225.830	4.273.741.821
7. Chi phí tài chính	22	6.4	47.056.582	49.456.233
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		47.056.582	49.456.233
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.5	19.187.603.788	13.650.010.920
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh (30 = 20 + 21 - 22 - 25 - 26)	30		8.508.814.845	9.232.547.028
11. Thu nhập khác	31		1.136.874.294	897.406
12. Chi phí khác	32		91.331.465	117.500.269
13. Lợi nhuận khác (40 = 31 - 32)	40	6.6	1.045.542.829	(116.602.863)
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		9.554.357.674	9.115.944.165
15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	6.7	1.910.871.534	1.846.688.833
16. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 - 51)	60		7.643.486.140	7.269.255.332
17. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	6.9	430	420

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Trưởng phòng TCKT

Tổng Giám đốc






Nguyễn Hải Yến

Trần Thị Nguyệt

Trương Thái Hòa

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ TỔNG HỢP**  
(Theo phương pháp trực tiếp)

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

CHỈ TIÊU	MS	TM	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
<b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác	01		323.613.214.167	281.439.586.589
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ	02		(171.798.091.287)	(163.315.533.667)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(89.612.595.301)	(89.415.152.075)
4. Tiền chi trả lãi vay	04		(47.056.582)	(49.456.233)
5. Tiền chi nộp thuế thu nhập doanh nghiệp	05		(1.938.359.522)	(1.440.479.891)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		4.318.476.826	4.622.952.109
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(42.834.188.672)	(37.543.515.702)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>21.701.399.629</b>	<b>(5.701.598.870)</b>
<b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(243.462.545)	(1.735.242.424)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(142.000.000.000)	(19.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		126.000.000.000	21.000.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.989.965.015	4.284.404.578
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(8.253.497.530)</b>	<b>4.549.162.154</b>
<b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>				
1. Tiền vay ngắn hạn, dài hạn nhận được	33		15.616.279.478	15.185.412.010
2. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(15.616.279.478)	(15.185.412.010)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(4.829.546.400)	(4.795.049.640)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>(4.829.546.400)</b>	<b>(4.795.049.640)</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ</b> (50 = 20 + 30 + 40)	<b>50</b>		<b>8.618.355.699</b>	<b>(5.947.486.356)</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu kỳ</b>	<b>60</b>	<b>5.1</b>	<b>4.034.156.451</b>	<b>9.981.642.807</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ</b> (70 = 50 + 60 + 61)	<b>70</b>	<b>5.1</b>	<b>12.652.512.150</b>	<b>4.034.156.451</b>

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Trưởng phòng TCKT

Tổng Giám đốc






Nguyễn Hải Yến

Trần Thị Nguyệt

Trương Thái Hòa

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT**

**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội tiền thân là Công ty TNHH Nhà nước Một thành viên Công trình Giao thông Hà Nội. Công ty được chuyển đổi sang loại hình doanh nghiệp Công ty cổ phần theo Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 11/01/2016 của UBND thành phố Hà Nội.

Công ty hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số 0100105292 do Sở Kế hoạch và đầu tư - Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19/8/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 15/5/2019.

Tên Công ty viết bằng tiếng nước ngoài là: HA NOI TRANSPORT PROJECT JOINT STOCK COMPANY, tên viết tắt là: HATOS., JSC

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0100105292 do Sở Kế hoạch và đầu tư - Thành phố Hà Nội cấp thay đổi lần thứ 8 ngày 15/05/2019, vốn điều lệ của Công ty là 115.000.000.000 VND (Một trăm mười lăm tỷ đồng).

Cổ phiếu của Công ty đang được giao dịch trên sàn Upcom với mã chứng khoán là GH3; Ngày giao dịch đầu tiên: 04/8/2021.

Trụ sở chính của Công ty tại Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 416 người (tại ngày 31/12/2022 là 419 người).

**1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Kho bãi và lưu giữ hàng hóa;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác;
- Xây dựng công trình công nghiệp, trừ nhà cửa như: Các nhà máy lọc dầu, các xưởng hóa chất;
- Xây dựng nhà các loại;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động chi tiết: Nhà hàng, quán ăn, hàng ăn uống (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (phục vụ tiệc, hội họp, đám cưới...);
- Dịch vụ phục vụ đồ uống (không bao gồm kinh doanh quán bar);
- Cho thuê xe có động cơ chi tiết: Cho thuê ô tô, nhóm này gồm: Cho thuê xe chở khách (không có lái xe đi kèm); Cho thuê xe tải, bán romooc và xe giải trí;
- Cho thuê máy móc thiết bị và đồ dùng hữu hình khác, chi tiết:  
Cho thuê máy móc thiết bị xây dựng gồm: Cho thuê máy móc và thiết bị xây dựng và kỹ thuật dân dụng không kèm người điều khiển: Xe cần trục; Dàn giáo, bệ không phải lắp ghép hoặc tháo dỡ;
- Quản lý bảo trì công trình đường bộ; Quản lý, duy tu, bảo dưỡng hệ thống: cầu, hầm, đường, hè (biên báo, biên phố, đảo giao thông, sơn kẻ đường, giải phân cách luồng đường, thiết bị an toàn giao thông vận tải);

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

#### 1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính (Tiếp theo)

Xây dựng công trình dân dụng, công nghiệp, giao thông, thủy lợi, hạ tầng kỹ thuật; Kinh doanh vận tải hành khách bằng xe ô tô theo tuyến cố định; Kinh doanh vận tải bằng xe buýt; Kinh doanh vận tải bằng xe taxi; Kinh doanh vận tải hành khách theo hợp đồng; Kinh doanh vận chuyển khách du lịch bằng xe ô tô; Kinh doanh vận tải hàng hóa bằng xe ô tô; Quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình (không bao gồm quản lý chi phí đầu tư xây dựng công trình); Kinh doanh bất động sản; Kinh doanh dịch vụ bất động sản gồm: Dịch vụ quản lý bất động sản; Dịch vụ tư vấn bất động sản; Kinh doanh xăng dầu; Kinh doanh vật liệu xây dựng; Xuất nhập khẩu các mặt hàng Công ty kinh doanh; Đối với các ngành nghề kinh doanh có điều kiện, doanh nghiệp chỉ kinh doanh khi có đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

Hoạt động chính của Công ty trong năm là Quản lý, duy tu bảo trì và xây dựng cơ bản các công trình hạ tầng kỹ thuật giao thông...; Kinh doanh Bất động sản cho thuê; và dịch vụ khác.

#### 1.3 Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường của Công ty là 12 tháng.

#### 1.4 Cấu trúc doanh nghiệp

Tại ngày 31/12/2023, Công ty có các đơn vị trực thuộc hạch toán phụ thuộc sau:

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Văn phòng Công ty:	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp Quản lý Công trình Giao thông số 1;	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp Quản lý Công trình Giao thông số 2;	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp Quản lý Công trình Giao thông số 3;	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp Quản lý Công trình Giao thông số 4;	Ngõ 162, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bồ Đề, quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp Quản lý Công trình Giao thông số 5;	Ngõ 162, đường Nguyễn Văn Cừ, phường Bồ Đề, quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp Xe máy thi công;	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp quản lý Cầu Chương Dương;	Số 3 đường Long Biên, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp Tổ chức Giao thông;	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp Xây dựng Cầu và Thủy lợi;	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp Xây dựng Công trình Giao thông;	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

### 1. THÔNG TIN KHÁI QUÁT (TIẾP THEO)

#### 1.4 Cấu trúc doanh nghiệp (Tiếp theo)

Tên đơn vị	Địa chỉ
- Xí nghiệp kinh doanh dịch vụ;	Số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp quản lý Cầu Vĩnh Tuy;	Gầm cầu Vĩnh Tuy, đường Đàm Quang Trung, phường Long Biên, quận Long Biên, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp quản lý Cầu Thanh Trì;	Tổ 4, phường Lĩnh Nam, Quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp quản lý Nam cầu Thanh Trì;	Số 1A, Đường Trần Thủ Độ, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, TP. Hà Nội
- Xí nghiệp quản lý Cầu Nhật Tân - Đông Trù;	Nhà vận hành chân cầu Nhật Tân, phường Phú Thượng, Quận Tây Hồ, TP. Hà Nội.

#### 1.5 Tuyên bố về khả năng so sánh thông tin trên Báo cáo tài chính tổng hợp

Công ty áp dụng nhất quán các chính sách kế toán theo chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành. Do đó, thông tin và số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính tổng hợp là có thể so sánh được.

### 2. KỲ KẾ TOÁN, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

#### Kỳ kế toán

Kỳ kế toán năm của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 dương lịch hàng năm.

#### Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND).

### 3. 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 Việt Nam được ban hành kèm theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 và Thông tư số 53/2016/TT- BTC ngày 21/3/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT- BTC ngày 22/12/2014 do Bộ Tài chính ban hành.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đảm bảo đã tuân thủ đầy đủ các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam đã được ban hành và có hiệu lực liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp:

**Cơ sở lập Báo cáo tài chính tổng hợp**

Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp báo cáo tài chính Văn phòng Công ty và Báo cáo tài chính của Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà văn phòng và dịch vụ thương mại, các nghiệp vụ và số dư giữa Văn phòng Công ty với Ban quản lý dự án được loại trừ khi trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp của Công ty.

Báo cáo tài chính tổng hợp kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính tổng hợp.

**Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tổng hợp 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 tổng hợp yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

**Nguyên tắc ghi nhận tiền**

Tiền: Bao gồm Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng (không kỳ hạn)

Tiền mặt, Tiền gửi ngân hàng được ghi nhận trên cơ sở thực tế phát sinh thu-chi.

**Nguyên tắc kế toán các khoản đầu tư tài chính**

Các khoản đầu tư đến ngày đáo hạn là các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn, được ghi nhận theo giá gốc và được xác định theo giá trị hợp lý căn cứ vào khả năng thu hồi của khoản đầu tư.

**Nguyên tắc kế toán nợ phải thu**

Các khoản Nợ phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu chi tiết theo công trình và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty.

Các khoản Nợ phải thu bao gồm phải thu khách hàng và phải thu khác được ghi nhận theo nguyên tắc:

- Phải thu của khách hàng gồm các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua (là đơn vị độc lập với người bán). Các khoản phải thu thương mại được ghi nhận phù hợp với chuẩn mực doanh thu về thời điểm ghi nhận căn cứ theo hóa đơn, chứng từ phát sinh.
- Phải thu khác gồm các khoản phải thu không mang tính thương mại.

Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán tổng hợp căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi: Được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào thời gian quá hạn trả nợ gốc theo cam kết nợ ban đầu (không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên), hoặc có dấu hiệu khó đòi do khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### Nguyên tắc kế toán hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh. Hàng tồn kho được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập khi có những bằng chứng tin cậy về sự suy giảm của giá trị thuần có thể thực hiện được so với giá gốc của hàng tồn kho.

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được phản ánh theo giá gốc, trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Khi tài sản cố định hữu hình được bán hay thanh lý, nguyên giá và khấu hao lũy kế được xóa sổ và bất kỳ khoản lãi, lỗ nào phát sinh do việc thanh lý đều được tính vào thu nhập khác hay chi phí khác trong năm.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao cụ thể:

<b>Tài sản cố định hữu hình</b>	<b>Thời gian khấu hao (năm)</b>
Nhà cửa, vật kiến trúc	05-50
Máy móc và thiết bị	03-15
Phương tiện vận tải	06-30
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03-08

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Tài sản cố định vô hình

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Phần mềm máy tính được ghi nhận theo giá mua và được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính của tài sản.

Nguyên giá tài sản cố định vô hình là toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định vô hình tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính, thời gian khấu hao từ 03 - 08 năm.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### Nguyên tắc kế toán và khấu hao Bất động sản đầu tư

Bất động sản đầu tư bao gồm quyền sử dụng đất và nhà cửa vật kiến trúc do Công ty nắm giữ nhằm mục đích thu lợi từ việc cho thuê hoặc chờ tăng giá được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá của bất động sản đầu tư bao gồm toàn bộ các chi phí (tiền và tương đương tiền) mà Công ty bỏ ra hoặc giá trị hợp lý của các khoản khác đưa ra trao đổi để có được bất động sản đầu tư tính tới thời điểm mua hoặc xây dựng hoàn thành Bất động sản đầu tư đó.

Các chi phí liên quan đến Bất động sản đầu tư phát sinh sau ghi nhận ban đầu phải được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ, trừ khi chi phí này có khả năng chắc chắn làm cho Bất động sản đầu tư tạo ra lợi ích kinh tế trong tương lai nhiều hơn mức hoạt động được đánh giá ban đầu thì được ghi tăng nguyên giá Bất động sản đầu tư.

Khấu hao: Bất động sản đầu tư cho thuê được khấu hao theo phương pháp đường thẳng để trừ dần nguyên giá tài sản qua suốt thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao là 45 năm. Công ty không trích khấu hao đối với bất động sản đầu tư chờ tăng giá.

#### Nguyên tắc kế toán chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

#### Nguyên tắc kế toán chi phí trả trước

Chi phí trả trước phản ánh các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán và việc kết chuyển các khoản chi phí này vào chi phí sản xuất kinh doanh của các kỳ kế toán sau.

Chi phí trả trước được ghi nhận theo giá gốc và được phân loại theo ngắn hạn và dài hạn trên Bảng cân đối kế toán căn cứ vào thời gian trả trước của từng hợp đồng.

Chi phí trả trước dài hạn bao gồm công cụ, dụng cụ, linh kiện loại nhỏ được coi là có khả năng đem lại lợi ích kinh tế trong tương lai cho Công ty với thời gian từ 01 năm trở lên. Các chi phí này được phân bổ dần vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, sử dụng phương pháp đường thẳng theo thời gian không quá 36 tháng.

#### Nguyên tắc kế toán Nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi chi tiết 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 nợ phải trả bao gồm phải trả người bán và các khoản phải trả khác là các khoản nợ phải trả được xác định gần như chắc chắn về giá trị và thời gian và được ghi nhận không thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán, được phân loại như sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản giữa Công ty và người bán.
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không mang tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Nguyên tắc ghi nhận các khoản vay**

Bao gồm các khoản tiền vay không bao gồm các khoản vay dưới hình thức phát hành trái phiếu hoặc cổ phiếu ưu đãi có điều khoản bắt buộc bên phát hành phải mua lại tại một thời điểm nhất định trong tương lai.

Công ty theo dõi các khoản vay và nợ thuê tài chính chi tiết theo từng đối tượng nợ và phân loại ngắn hạn và dài hạn theo thời gian trả nợ.

Chi phí liên quan trực tiếp đến khoản vay được ghi nhận vào chi phí tài chính, ngoại trừ các chi phí phát sinh từ khoản vay riêng cho mục đích đầu tư, xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì được vốn hóa theo Chuẩn mực kế toán Chi phí đi vay.

**Nguyên tắc ghi nhận Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm tài chính phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời, các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. 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.

**Nguyên tắc ghi nhận doanh thu chưa thực hiện**

Doanh thu chưa thực hiện gồm: doanh thu nhận trước (như: số tiền thu trước của khách hàng trong nhiều kỳ kế toán về cho thuê bất động sản đầu tư, cơ sở hạ tầng), không bao gồm: tiền nhận trước của người mua mà Công ty chưa cung cấp sản phẩm, hàng hóa, dịch vụ; doanh thu chưa thu được tiền của hoạt động cho thuê tài sản, cung cấp dịch vụ nhiều kỳ.

Doanh thu nhận trước được phân bổ theo phương pháp đường thẳng căn cứ trên số kỳ đã thu tiền trước.

**Nguyên tắc ghi nhận vốn chủ sở hữu**

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

Lợi nhuận chưa phân phối xác định trên cơ sở kết quả kinh doanh sau thuế thu nhập doanh nghiệp và việc phân phối lợi nhuận của Công ty.

Lợi nhuận sau thuế của Công ty được tạm phân phối trong năm theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị, và chính thức chia cổ tức cho các cổ đông sau khi được phê duyệt bởi Hội đồng cổ đông tại Đại hội thường niên của Công ty và sau khi đã trích lập các quỹ dự trữ theo Điều lệ của Công ty.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trong Bảng cân đối kế toán tổng hợp của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức.

Các quỹ thuộc Vốn chủ sở hữu được Công ty tạm phân phối lợi nhuận thực hiện trong năm theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị, giá trị trích lập thực tế được phê duyệt dựa trên Điều lệ và Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông thường niên hằng năm.

Cổ phiếu quỹ là cổ phiếu do Công ty phát hành và sau đó mua lại. Cổ phiếu quỹ được ghi nhận theo giá trị thực tế và trình bày trên Bảng Cân đối kế toán tổng hợp là một khoản ghi giảm vốn chủ sở hữu.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### **Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận doanh thu, thu nhập khác**

##### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày của Bảng cân đối kế toán tổng hợp; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

##### *Doanh thu Hợp đồng xây dựng*

Doanh thu và chi phí của hợp đồng xây dựng được ghi nhận theo 2 trường hợp sau:

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính tổng hợp mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu.

Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định Công ty được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

##### *Doanh thu cho thuê mặt bằng*

Đối với hoạt động cho thuê mặt bằng là số tiền bên thuê trả từng kỳ theo hợp đồng thuê. Trường hợp bên thuê trả tiền trước cho nhiều năm thì doanh thu để tính thu nhập chịu thuế được phân bổ cho số năm trả tiền trước hoặc được xác định theo doanh thu trả tiền một lần. Doanh thu cho thuê tài sản được ghi nhận trong báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh theo phương pháp đường thẳng dựa vào thời hạn của hợp đồng thuê.

##### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Đối với tiền lãi, cổ tức và lợi nhuận được chia và thu nhập khác: Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ hoạt động trên và được xác định tương đối chắc chắn.

#### **Nguyên tắc kế toán các khoản giảm trừ doanh thu**

Trong năm, Công ty phát sinh khoản giảm trừ doanh thu của một số công trình do công trình bị cắt giảm giá trị đầu tư sau kiểm toán theo Thông báo của Chủ đầu tư.

Trường hợp doanh thu đã ghi nhận từ các kỳ trước, đến kỳ sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì Công ty ghi nhận theo nguyên tắc:

- Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp: Ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính tổng hợp của kỳ lập báo cáo.
- Nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính tổng hợp: Ghi giảm doanh thu của kỳ phát sinh.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)

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

### 4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)

#### Nguyên tắc kế toán giá vốn hàng bán

Giá vốn hoạt động xây lắp bao gồm các khoản chi phí nguyên vật liệu, chi phí nhân công, chi phí máy thi công và các khoản chi phí khác. Đối với chi phí nguyên vật liệu trực tiếp tiêu hao vượt mức bình thường, chi phí nhân công, chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho được ghi nhận ngay vào giá vốn hàng bán (sau khi trừ đi các khoản bồi thường, nếu có) kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

Giá vốn của dịch vụ bán ra trong kỳ bao gồm chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, các khoản chi phí khác liên quan trực tiếp đến dịch vụ bán ra, được ghi nhận phù hợp với doanh thu thực hiện trong năm.

Giá vốn của dịch vụ cho thuê bất động sản bao gồm chi phí khấu hao, chi phí sửa chữa, chi phí nghiệp vụ cho thuê BĐS đầu tư theo phương thức cho thuê hoạt động, chi phí nhượng bán, thanh lý BĐS đầu tư..., được ghi nhận phù hợp với doanh thu cho thuê bất động sản thực hiện trong năm.

#### Hợp đồng xây dựng

Hợp đồng xây dựng: Là hợp đồng bằng văn bản về việc xây dựng một tài sản hoặc tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về mặt thiết kế, công nghệ, chức năng hoặc các mục đích sử dụng cơ bản của chúng.

Hợp đồng xây dựng với giá cố định: Là hợp đồng xây dựng trong đó nhà thầu chấp thuận một mức giá cố định cho toàn bộ hợp đồng hoặc một đơn giá cố định trên một đơn vị sản phẩm hoàn thành. Trong một số trường hợp khi giá cả tăng lên, mức giá đó có thể thay đổi phụ thuộc vào các điều khoản ghi trong hợp đồng.

Hợp đồng xây dựng với chi phí phụ thêm: Là hợp đồng xây dựng trong đó nhà thầu được hoàn lại các chi phí thực tế được phép thanh toán, cộng (+) thêm một khoản được tính bằng tỷ lệ phần trăm (%) trên những chi phí này hoặc được tính thêm một khoản phí cố định.

Hợp đồng xây dựng có thể được thỏa thuận để xây dựng một tài sản đơn lẻ, như: Một chiếc cầu, một tòa nhà, một đường ống dẫn dầu, một con đường hoặc xây dựng tổ hợp các tài sản có liên quan chặt chẽ hay phụ thuộc lẫn nhau về thiết kế, công nghệ, chức năng hay mục đích sử dụng cơ bản của chúng, như: Một nhà máy lọc dầu, tổ hợp nhà máy dệt, may.

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí tài chính

Là chi phí lãi tiền vay phải trả được ghi nhận hàng kỳ căn cứ trên khoản vay, lãi suất vay và số ngày vay thực tế.

#### Nguyên tắc và phương pháp ghi nhận chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành, chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp (hoặc tài sản thuế thu nhập doanh nghiệp): Là tổng chi phí thuế thu nhập hiện hành và chi phí thuế thu nhập hoãn lại dự kiến phải nộp cho (hoặc được thu hồi từ) cơ quan thuế khi xác định lợi nhuận hoặc lỗ của một kỳ.

Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành: là số thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp tính trên thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành. Thuế thu nhập phải nộp được tính dựa trên thu nhập chịu thuế và thuế suất áp dụng trong kỳ tính thuế. Khoản thu nhập chịu thuế chênh lệch so với lợi nhuận kế toán là do điều chỉnh các khoản chênh lệch giữa lợi nhuận kế toán và thu nhập chịu thuế theo chính sách thuế hiện hành.

Công ty có nghĩa vụ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp với thuế suất hiện hành là 20% trên thu nhập tính thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Các loại thuế khác được áp dụng theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**4. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN ÁP DỤNG (TIẾP THEO)**

**Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đối với các cổ phiếu phổ thông được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ thuộc về cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông cho số lượng bình quân gia quyền cổ phiếu phổ thông lưu hành trong kỳ.

**Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra Quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên cũng được xem là bên liên quan nếu cùng chịu sự kiểm soát chung hay chịu ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**Báo cáo bộ phận**

Bộ phận là thành phần có thể phân biệt được của Công ty tham gia vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ có liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh), hoặc vào việc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong phạm vi một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý) mà bộ phận này có rủi ro và lợi ích kinh tế khác với các bộ phận kinh doanh khác. Ban Tổng Giám đốc cho rằng hoạt động chính của Công ty là xây lắp, kinh doanh bất động sản cho thuê, và chủ yếu hoạt động trong một bộ phận theo khu vực địa lý Việt Nam. Do đó, Công ty không trình bày báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 28 - Báo cáo bộ phận.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN TỔNG HỢP**

**5.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	340.774.269	1.697.384.086
Tiền gửi ngân hàng	12.311.737.881	2.336.772.365
<b>Tổng</b>	<b><u>12.652.512.150</u></b>	<b><u>4.034.156.451</u></b>

**5.2 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền gửi kỳ hạn 06 tháng - Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (i)	89.084.301.370	73.000.000.000
<b>Tổng</b>	<b><u>89.084.301.370</u></b>	<b><u>73.000.000.000</u></b>

(i) Các Hợp đồng tiền gửi kỳ hạn 06 tháng tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hai Bà Trưng, lãi suất các hợp đồng khác nhau, dao động từ 3,9%/năm - 5,7%/năm.

**5.3 Phải thu của khách hàng ngắn hạn**

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Ban Duy tu các công trình hạ tầng giao thông	41.630.012.234	33.490.623.234
Ban Quản lý Dự án Giao thông đô thị	9.767.359.668	9.767.359.668
Ban Quản lý các dự án trọng điểm Phát triển đô thị Hà Nội	2.635.190.401	2.853.407.403
Ban Quản lý dự án Quận Cầu Giấy	3.240.171.000	3.240.171.000
Ban Quản lý dự án Hạ tầng Tả Ngạn	2.996.079.388	2.996.079.388
Công ty cổ phần Phụ tùng và Tư vấn Ô tô	3.748.156.700	4.784.035.047
Công ty cổ phần Đầu tư An Lạc	4.639.733.082	4.252.367.848
Công ty cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 1	1.104.333.280	1.104.333.280
Công ty Xây dựng lắp máy điện nước Hà Nội	774.687.954	824.687.954
Ban QLDA đầu tư xây dựng các Công trình hạ tầng đô thị	1.025.686.000	1.025.686.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	3.283.553.611	10.501.361.816
Công ty TNHH MTV Chiêu sáng và Thiết bị đô	958.620.281	1.006.194.281
Ban Quản Lý Dự án Quận Ba Đình	843.508.600	1.905.337.900
Công ty TNHH 307 Hà Giang	-	5.998.066.400
Phải thu các đối tượng khác	21.056.442.152	21.409.322.330
<b>Tổng</b>	<b><u>97.703.534.351</u></b>	<b><u>105.159.033.549</u></b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**5.4 Nợ xấu**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi	32.383.463.406	-	22.366.055.407	-
<b>Trong đó</b>			<b>Quá hạn trên 3 năm 31/12/2023 VND</b>	<b>Quá hạn trên 3 năm 31/12/2022 VND</b>
Ban Quản lý Dự án Giao Thông Đô Thị			6.028.801.267	3.337.907.224
Công ty cổ phần Xây dựng cấp thoát nước số 1			1.104.333.280	1.104.333.280
Ban QLDA đầu tư xây dựng các Công trình hạ tầng kỹ thuật đô thị			1.025.686.000	1.025.686.000
Công ty Phát triển hạ tầng khu công nghệ cao Hoà Lạc			944.087.932	944.087.932
Công ty cổ phần Xây dựng Tuổi trẻ Thủ Đô			630.077.000	630.077.000
Công ty cổ phần Công trình Giao thông Hải Phòng			621.349.925	621.349.925
Công ty Xây dựng cấp thoát nước và hạ tầng kỹ thuật			603.453.447	603.453.447
Ban Quản lý Dự án hạ tầng Tả Ngạn			2.996.079.388	2.996.079.388
Ban QL các dự án trọng điểm phát triển đô thị Hà Nội			2.635.190.401	-
Ban Quản lý Dự án Quận Cầu Giấy			3.240.171.000	-
Đối tượng khác			12.554.233.766	11.103.081.211
<b>Tổng</b>			<b>32.383.463.406</b>	<b>22.366.055.407</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**5.5 Trả trước người bán ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Công ty CP ĐT XD TM Hoàng Anh	40.000.000	40.000.000
Công ty CP Bê tông và XD Vinaconex Xuân Mai (*)	7.465.509.385	7.465.509.385
Trả trước người bán khác	166.152.050	84.565.723
<b>Tổng</b>	<b>7.671.661.435</b>	<b>7.590.075.108</b>

(\*) Hợp đồng thi công xây dựng số 67/2012/HĐXD ngày 19/9/2012 giữa Công ty TNHH MTV Công trình Giao thông Hà Nội (nay là Công ty Cổ phần Công trình Giao thông Hà Nội) - Ban QLDA và Công ty CP Bê tông và Xây dựng VINACONEX Xuân Mai, về việc thực hiện Gói thầu số 02 "Thi công ép cọc đại trà - cọc BTCT DƯỠ KT 500x500mm, ép cọc cừ - cọc BTCT DƯỠ KT496x500mm" cho Công trình nhà Văn phòng và Dịch vụ thương mại.

**5.6 Phải thu ngắn hạn khác**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Dự phòng	Giá trị ghi sổ	Dự phòng
Ký quỹ, ký cược	-	-	25.000.000	-
Tạm ứng	5.799.484.257	-	3.945.144.978	-
XN quản lý công trình giao thông số 1	175.750.000	-	175.750.000	-
XN quản lý công trình giao thông số 2	2.778.068.629	-	2.479.368.629	-
XN quản lý công trình giao thông số 3	170.000.000	-	180.000.000	-
XN XD công trình giao thông	255.851.376	-	35.000.000	-
XN XDCT Cầu Thủy lợi	964.570.400	-	-	-
XN quản lý công trình giao thông số 4	539.000.000	-	439.000.000	-
Các đối tượng khác	916.243.852	-	636.026.349	-
Thu lãi tiền gửi có kỳ hạn	1.973.623.000	-	1.144.000.000	-
Phải thu ngắn hạn khác	368.530.955	-	367.014.572	-
<b>Tổng</b>	<b>8.141.638.212</b>	<b>-</b>	<b>5.481.159.550</b>	<b>-</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**5.7 Hàng tồn kho**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
Nguyên liệu, vật liệu	2.467.965.338	-	2.727.512.707	-
Công cụ, dụng cụ	80.704.463	-	66.039.286	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	24.093.662.395	-	26.413.572.993	-
- Thi công xây dựng tuyến đường trục chính mặt cắt ngang 48m (GĐ1) khu du lịch Quốc tế Đồi Rồng, P. Vạn Hương, Đồ Sơn, Hải Phòng	16.034.564.731	-	15.864.678.829	-
- Xây dựng tuyến đường Văn Cao - Hồ Tây	2.611.976.956	-	2.611.976.956	-
- Các công trình khác	5.447.120.708	-	7.936.917.208	-
Thành phẩm	184.482.744	-	354.019.060	-
<b>Tổng</b>	<b>26.826.814.940</b>	<b>-</b>	<b>29.561.144.046</b>	<b>-</b>



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**5.8 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình**

*Đơn vị tính: VND*

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải	Thiết bị dụng cụ quản lý	TSCĐ khác	Tổng
<b>NGUYÊN GIÁ</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2023	2.872.359.332	32.257.511.561	13.641.803.890	1.138.438.845	366.334.826	50.276.448.454
Tăng trong năm	-	66.000.000	121.929.399	122.134.545	80.328.000	390.391.944
Mua trong năm	-	66.000.000	121.929.399	122.134.545	80.328.000	390.391.944
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	<u>2.872.359.332</u>	<u>32.323.511.561</u>	<u>13.763.733.289</u>	<u>1.260.573.390</u>	<u>446.662.826</u>	<u>50.666.840.398</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>						
Số dư tại ngày 01/01/2023	2.394.373.629	30.388.392.710	11.108.129.038	1.003.042.609	241.077.877	45.135.015.863
Tăng trong năm	118.493.677	355.137.014	661.896.212	68.760.233	42.655.675	1.246.942.811
Khấu hao trong năm	118.493.677	355.137.014	661.896.212	68.760.233	42.655.675	1.246.942.811
Giảm trong năm	-	-	-	-	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	<u>2.512.867.306</u>	<u>30.743.529.724</u>	<u>11.770.025.250</u>	<u>1.071.802.842</u>	<u>283.733.552</u>	<u>46.381.958.674</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>						
Tại ngày 01/01/2023	<u>477.985.703</u>	<u>1.869.118.851</u>	<u>2.533.674.852</u>	<u>135.396.236</u>	<u>125.256.949</u>	<u>5.141.432.591</u>
Tại ngày 31/12/2023	<u>359.492.026</u>	<u>1.579.981.837</u>	<u>1.993.708.039</u>	<u>188.770.548</u>	<u>162.929.274</u>	<u>4.284.881.724</u>

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 41.878.469.381 VND, (tại ngày 31/12/2022 là 38.610.583.375 VND).

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**5.9 Tăng, giảm tài sản cố định vô hình**

*Đơn vị tính: VND*

	<u>Phần mềm máy tính</u>	<u>Tổng</u>
<b>NGUYÊN GIÁ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2023	469.560.000	469.560.000
Tăng trong năm	-	-
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	<u>469.560.000</u>	<u>469.560.000</u>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LŨY KẾ</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2023	304.930.373	304.930.373
Tăng trong năm	66.666.672	66.666.672
Khấu hao trong năm	66.666.672	66.666.672
Giảm trong năm	-	-
Số dư tại ngày 31/12/2023	<u>371.597.045</u>	<u>371.597.045</u>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>		
Số dư tại ngày 01/01/2023	<u>164.629.627</u>	<u>164.629.627</u>
Số dư tại ngày 31/12/2023	<u>97.962.955</u>	<u>97.962.955</u>

Nguyên giá tài sản cố định vô hình hết khấu hao nhưng vẫn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 269.560.000 đồng, (tại ngày 31/12/2022 là 269.560.000 đồng).

**5.10 Tăng, giảm bất động sản đầu tư**

*Đơn vị tính: VND*

Khoản mục	<u>Số đầu kỳ</u>	<u>Tăng trong kỳ</u>	<u>Giảm trong kỳ</u>	<u>Số cuối kỳ</u>
<b>Bất động sản đầu tư cho thuê</b>				
Nguyên giá	50.715.389.861	-	-	50.715.389.861
- Nhà	50.715.389.861	-	-	50.715.389.861
Giá trị hao mòn lũy kế	21.933.854.528	1.127.008.668	-	23.060.863.196
- Nhà	21.933.854.528	1.127.008.668	-	23.060.863.196
Giá trị còn lại	28.781.535.333	(1.127.008.668)	-	27.654.526.665
- Nhà	28.781.535.333	(1.127.008.668)	-	27.654.526.665

Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty là tòa nhà văn phòng 11 tầng tại địa chỉ số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, TP. Hà Nội. Công ty sử dụng tầng 3, tầng 4 và tầng 11, còn lại được Công ty sử dụng để cho thuê hoạt động.

Doanh thu và giá vốn liên quan đến Bất động sản đầu tư cho thuê trong năm được trình bày tại Thuyết minh số 6.1 và 6.2 với số tiền lần lượt là 10.341.687.355 VND và 9.712.250.935 VND.

Theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 05 - Bất động sản đầu tư, giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư tại ngày 31/12/2023 cần được trình bày. Tuy nhiên, việc xác định giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư cần phải được thực hiện bởi một tổ chức thẩm định giá và Thẩm định viên về giá chuyên nghiệp được Bộ Tài chính chấp thuận. Do đó tại Báo cáo tài chính này, Công ty chưa xác định được và chưa trình bày giá trị hợp lý của Bất động sản đầu tư cho thuê.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**5.11 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Dự án 2 - Nhà văn phòng và Dịch vụ Thương mại</b>		
Chi phí XDCB của văn phòng Công ty 434 Trần Khát Chân	40.019.458.582	38.149.859.769
Chi phí XDCB của Ban quản lý Dự án	2.224.053.638	2.224.453.193
<b>Tổng</b>	<b>42.243.512.220</b>	<b>40.374.312.962</b>

Tổng các khoản chi phí trên là Chi phí thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Nhà văn phòng và dịch vụ thương mại tại khu B số 434 đường Trần Khát Chân, phường Phố Huế, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội. Dự án được cấp Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000160 ngày 28/5/2008 và Giấy phép xây dựng số 06/GPXD ngày 19/01/2011 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp. Ngày 10/01/2023, Công ty đã lập Báo cáo tình hình thực hiện dự án đầu tư quý IV/2022; Ngày 10/02/2023, Công ty lập Báo cáo giám sát của chủ đầu tư 6 tháng cuối năm 2022 về tình hình thực hiện dự án, gửi Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội để được hướng dẫn tiếp các thủ tục triển khai dự án; Ngày 05/9/2023, Công ty đã ký hợp đồng dịch vụ tư vấn với Trung tâm hỗ trợ doanh nghiệp Hà Nội về việc hoàn thiện hồ sơ và tư vấn hỗ trợ các thủ tục có liên quan đến hồ sơ điều chỉnh dự án đầu tư thuộc thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư của UBND Thành phố Hà Nội cho dự án công trình Nhà văn phòng và dịch vụ thương mại. Hiện Công ty đang chờ phản hồi của Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội TP. Hà Nội và Quyết định của UBND Thành phố về việc phê duyệt chủ trương thực hiện tiếp theo của dự án.

**5.12 Chi phí trả trước**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	-	125.800.000
<b>Dài hạn</b>	<b>885.477.828</b>	<b>1.108.905.460</b>
Công cụ dụng cụ	270.886.650	345.458.455
Lợi thế thương mại xác định giá trị doanh nghiệp khi cổ phần hóa	478.659.437	701.351.249
Chi phí trả trước dài hạn khác	135.931.741	62.095.756
<b>Tổng</b>	<b>885.477.828</b>	<b>1.234.705.460</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**5.13 Phải trả người bán ngắn hạn**

*Đơn vị tính: VND*

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ	Giá trị ghi sổ	Số có khả năng trả nợ
Công ty TNHH Đầu tư & xây dựng Công trình 656	3.760.706.572	3.760.706.572	691.412.200	691.412.200
Công ty TNHH xây dựng thương mại & xuất nhập khẩu tổng hợp Hà Nội	2.139.262.954	2.139.262.954	2.509.142.154	2.509.142.154
Công ty cổ phần đầu tư xây dựng Song Hữu	2.139.694.436	2.139.694.436	4.327.205.828	4.327.205.828
Công ty CP xây dựng và thương mại Nhật Anh	23.602.334.900	23.602.334.900	19.107.606.506	19.107.606.506
Công ty CP thương mại và Xây dựng Giao thông Viên Phát	7.300.663.400	7.300.663.400	7.320.684.858	7.320.684.858
Công ty CP Vật liệu Xây dựng AMADO Việt Nam	1.227.933.670	1.227.933.670	2.806.148.470	2.806.148.470
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Giao thông vận tải	92.400.000	92.400.000	1.563.662.200	1.563.662.200
Công ty CP Vận tải, Thương mại & Du lịch Nhất Gia	3.044.147.210	3.044.147.210	3.114.564.255	3.114.564.255
Công ty TNHH TM & XD Quốc Thịnh	1.670.218.638	1.670.218.638	1.670.218.638	1.670.218.638
Công ty TNHH MTV công viên cây xanh Hà Nội	1.695.214.704	1.695.214.704	1.695.214.704	1.695.214.704
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Phạm Đình	104.320.000	104.320.000	1.006.060.000	1.006.060.000
Công ty CP thương mại và đầu tư Hồng Phước	1.620.528.790	1.620.528.790	1.620.528.790	1.620.528.790
Công ty cổ phần Thương mại Xây dựng Vận tải Nam Việt	4.454.871.296	4.454.871.296	-	-
Phả trả người bán khác	45.958.902.314	45.958.902.314	49.024.669.916	49.024.669.916
<b>Tổng</b>	<b>98.811.198.884</b>	<b>98.811.198.884</b>	<b>96.457.118.519</b>	<b>96.457.118.519</b>

**5.14 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ban quản lý Dự án đầu tư xây dựng công trình giao thông Thành phố Hà Nội	2.883.502.462	5.827.866.000
Công ty cổ phần Đầu tư và Du lịch Vạn Hương	2.403.568.733	2.403.568.733
Liên danh HYUNDAI E&C - GHELLA	10.200.000.000	-
Ban Quản lý Dự án Quận Tây Hồ	1.465.330.000	1.465.330.000
Các khách hàng khác	2.028.043.564	2.329.442.194
<b>Tổng</b>	<b>18.980.444.759</b>	<b>12.026.206.927</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**5.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp Nhà nước**

*Đơn vị tính: VND*

Nội dung	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Số phải thu	Số phải nộp	Số phải nộp	Số đã nộp	Số phải thu	Số phải nộp
Thuế giá trị gia tăng	-	3.559.930.882	11.110.318.137	10.967.093.903	-	3.703.155.116
Thuế thu nhập doanh nghiệp (*)	-	1.146.688.833	1.932.995.735	1.938.359.522	-	1.141.325.046
Thuế thu nhập cá nhân	-	63.453.914	3.848.688.717	3.842.646.496	-	69.496.135
Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	4.454.725.721	7.146.134.753	2.691.409.032	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	18.000.000	18.000.000	-	-
<b>Tổng</b>	<b>4.770.073.629</b>	<b>21.364.728.310</b>	<b>23.912.234.674</b>	<b>2.691.409.032</b>	<b>4.913.976.297</b>	

(\*) Số thuế TNDN phải nộp trong năm 1.932.995.735 VND bao gồm: 1.910.871.534 VND phát sinh từ kết quả hoạt động SXKD trong năm và 22.124.201 VND là số thuế phải nộp thêm từ các năm trước.

**5.16 Doanh thu chưa thực hiện**

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
<b>Doanh thu chưa thực hiện hoạt động xây lắp</b>	<b>70.299.786</b>	<b>483.474.834</b>
Công ty cổ phần VINA MEDIA	-	173.173.405
Công ty cổ phần đầu tư Hoàng Quốc Sơn	41.517.059	41.517.059
Ban Quản lý Dự án huyện Gia Lâm	-	240.001.643
Công ty CP Tự động hoá - Điện tử - Viễn thông tin học	28.782.727	28.782.727
<b>Doanh thu chưa thực hiện hoạt động thuê nhà 11 tầng</b>	<b>2.162.346.455</b>	<b>1.426.451.409</b>
Công ty bảo hiểm bưu điện Trảng An	-	295.779.545
Công ty TNHH Công nghệ Gia Đình	608.860.909	1.014.267.274
Công ty TNHH các giải pháp SOFTEL	640.000.000	-
Công ty cổ phần YOTEK	464.727.273	-
Công ty cổ phần F365	187.981.818	-
Đối tượng khác	260.776.455	116.404.590
<b>Tổng</b>	<b>2.232.646.241</b>	<b>1.909.926.243</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**5.17 Các khoản phải trả phải nộp khác**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<b>Ngắn hạn</b>	<b>16.863.644.535</b>	<b>16.543.394.624</b>
Kinh phí công đoàn	771.616.366	566.355.655
Phải trả cổ tức	4.948.390.700	4.833.401.500
Vốn góp của các bên vào DA 434 Trần Khát Chân (*)	9.685.599.489	9.685.599.489
- Công ty CP An Sinh	2.396.984.672	2.396.984.672
- Công ty CP Điện khí Trường Thành	184.441.860	184.441.860
- Công ty TNHH Đầu tư TM và DV Vận tải quốc tế	7.104.172.957	7.104.172.957
Công ty CP Tư vấn đầu tư xây dựng Hà Thành	172.287.000	172.287.000
Phải trả khác	1.285.750.980	1.285.750.980
<b>Dài hạn</b>	<b>1.542.915.860</b>	<b>1.843.767.408</b>
Nhận ký quỹ ký cược dài hạn	1.542.915.860	1.843.767.408
Công ty CPĐT & tư vấn Tài chính Dầu khí Việt Nam	-	289.000.530
Công ty cổ phần Phụ tùng và Tư vấn Ô tô	313.050.000	313.050.000
Công ty cổ phần Bất động sản MEGASTAR	-	231.662.618
Công ty cổ phần Sóng Đà - HTC	-	224.640.000
Công ty bảo hiểm bưu điện Tràng An	-	130.143.000
Công ty cổ phần YOTEK	255.600.000	-
Công ty TNHH Công nghệ Gia Đình	372.470.000	372.470.000
Công ty TNHH các giải pháp SOFTEL	281.600.000	-
Đối tượng khác	320.195.860	282.801.260
<b>Tổng</b>	<b>18.406.560.395</b>	<b>18.387.162.032</b>

(\*) Giá trị góp vốn của các nhà đầu tư vào Công ty để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng công trình Văn phòng và dịch vụ thương mại tại 434 Trần Khát Chân, Hai Bà Trưng, Hà Nội.

Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 05/BDAXD ngày 30/3/2011 giữa Công ty TNHH 1 Thành viên Công trình giao thông Hà Nội và Công ty TNHH Đầu tư thương mại và Dịch vụ Vận tải Quốc tế, Liên danh Công ty Cổ phần An Sinh và Công ty Cổ phần Điện khí Trường Thành về việc Xây dựng và khai thác kinh doanh tòa nhà trung tâm thương mại và văn phòng số 434 Trần Khát Chân, Hai Bà Trưng, Hà Nội. Ba bên cùng nhau Hợp tác đầu tư xây dựng và khai thác kinh doanh Tòa nhà Trung tâm thương mại và văn phòng tại địa chỉ: 434 Trần Khát Chân, Hai Bà Trưng, cụ thể:

- Công ty TNHH NN MTV Công trình giao thông Hà nội (Bên A) góp vốn bằng giá trị tài sản mà Bên A đã đầu tư trên đất, các chi phí chuẩn bị đầu tư, chi phí di dời giải phóng mặt bằng, và cung cấp hồ sơ dự án, bản vẽ, các Quyết định, phê chuẩn, giấy phép, giấy chứng nhận đầu tư, đồng thời cam kết sử dụng toàn bộ diện tích đã nêu ở điều 1.1 của hợp đồng này để xây dựng và khai thác tòa nhà trong toàn bộ thời hạn thuê của khu đất 434 Trần Khát Chân;
- Vốn góp của Công ty TNHH Đầu tư Thương mại và Dịch vụ Vận tải Quốc tế (Bên B), 1 phần trong các chi phí xây dựng công trình, quản lý dự án, tư vấn giám sát công trình và các chi phí khác theo dự án đã được phê duyệt;
- Vốn góp của Công ty CP An Sinh (Bên C), 1 phần trong các chi phí xây dựng công trình, quản lý dự án, tư vấn giám sát công trình và các chi phí khác theo dự án đã được phê duyệt.

Các bên thỏa thuận trong quá trình thực hiện dự án, nếu có biến động giá dẫn đến thay đổi Tổng giá trị chi phí xây dựng thì Bên B và Bên C chịu trách nhiệm góp vốn tăng thêm để đảm bảo thực hiện và hoàn thành tòa nhà theo đúng tiến độ dự án đã được phê duyệt, việc phân chia diện tích quản lý sử dụng vẫn được áp dụng theo tỷ lệ đã qui định ở điều 2.5 của hợp đồng này.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**5.18 Vốn chủ sở hữu**

**a. Đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu**

*Đơn vị tính: VND*

	Vốn góp của Chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Cổ phiếu quỹ	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Tổng
Số dư tại 01/01/2022	115.000.000.000	3.962.090.391	(10.800.000)	530.395.517	-	119.481.685.908
Tăng trong năm	-	-	-	-	7.269.255.332	7.269.255.332
Lãi trong năm	-	-	-	-	7.269.255.332	7.269.255.332
Giảm trong năm	-	-	-	-	(7.269.255.332)	(7.269.255.332)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.829.546.400)	(4.829.546.400)
Trích quỹ	-	-	-	-	(2.123.908.932)	(2.123.908.932)
Phân phối lợi nhuận liên kết	-	-	-	-	(315.800.000)	(315.800.000)
<b>Số dư tại 31/12/2022</b>	<b>115.000.000.000</b>	<b>3.962.090.391</b>	<b>(10.800.000)</b>	<b>530.395.517</b>	<b>-</b>	<b>119.481.685.908</b>
Số dư 01/01/2023	115.000.000.000	3.962.090.391	(10.800.000)	530.395.517	-	119.481.685.908
Tăng trong năm	-	-	-	-	7.643.486.140	7.643.486.140
Lãi trong năm	-	-	-	-	7.643.486.140	7.643.486.140
Giảm trong năm (*)	-	-	-	-	(7.643.486.140)	(7.643.486.140)
Chia cổ tức	-	-	-	-	(4.944.535.600)	(4.944.535.600)
Trích quỹ	-	-	-	-	(2.383.150.540)	(2.383.150.540)
Phân phối lợi nhuận liên kết	-	-	-	-	(315.800.000)	(315.800.000)
<b>Số dư tại 31/12/2023</b>	<b>115.000.000.000</b>	<b>3.962.090.391</b>	<b>(10.800.000)</b>	<b>530.395.517</b>	<b>-</b>	<b>119.481.685.908</b>

(\*) Công ty tạm phân phối lợi nhuận năm 2023 theo Biên bản họp Hội đồng Quản trị ngày 21/02/2024. Quyết định cuối cùng về việc phân phối lợi nhuận này sẽ được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. Dự kiến phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

Trả lợi nhuận theo hợp đồng liên kết (sản xuất trạm Thụý Lĩnh): 315.800.000 VND. Tạm chia cổ tức năm 2023 (11.498.920 CP x 10.000 đồng/1CP x 4,30%) là: 4.944.535.600 VND. Trích quỹ người quản lý Công ty năm 2023 là: 144.000.000 VND. Tạm trích quỹ khen thưởng Công ty năm 2023 là: 1.119.575.270 VND; Quỹ phúc lợi Công ty năm 2023 là: 1.119.575.270 VND.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**5.18 Vốn chủ sở hữu (Tiếp theo)**

**b. Chi tiết vốn chủ sở hữu**

	31/12/2023			01/01/2023		
	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu	Số cổ phần sở hữu	Giá trị cổ phần sở hữu (VND)	Tỷ lệ sở hữu
Ủy Ban nhân dân Thành phố Hà Nội	8.492.991	84.929.910.000	73,852%	8.492.991	84.929.910.000	73,852%
Cổ phiếu quỹ	1.080	10.800.000	0,009%	1.080	10.800.000	0,009%
Các cổ đông khác	3.005.929	30.059.290.000	12,522%	3.005.929	30.059.290.000	26,139%
<b>Tổng</b>	<b>11.500.000</b>	<b>115.000.000.000</b>	<b>100,000%</b>	<b>11.500.000</b>	<b>115.000.000.000</b>	<b>100,000%</b>

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp tại đầu năm	115.000.000.000	115.000.000.000
Vốn góp tăng trong năm	-	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp tại cuối năm	115.000.000.000	115.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia (*)	(4.829.546.400)	(4.795.049.640)

(\*) 4.829.546.400 đồng (tương ứng 4,2%) là giá trị cổ tức được phân phối từ lợi nhuận năm 2022 theo Nghị quyết Hội đồng quản trị 06/NQ-HĐQT ngày 06/9/2023.

**d. Cổ phiếu**

	31/12/2023 Cổ phiếu	01/01/2023 Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>11.500.000</b>	<b>11.500.000</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>11.500.000</b>	<b>11.500.000</b>
Cổ phiếu phổ thông	11.500.000	11.500.000
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	<b>1.080</b>	<b>1.080</b>
Cổ phiếu phổ thông	1.080	1.080
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>11.498.920</b>	<b>11.498.920</b>
Cổ phiếu phổ thông	11.498.920	11.498.920
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/cổ phiếu)	10.000	10.000



**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH TỔNG HỢP**

**6.1 Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>284.390.902.415</b>	<b>280.974.426.559</b>
Doanh thu công trình xây dựng	270.396.819.394	266.818.677.505
Doanh thu cung cấp dịch vụ	3.652.395.666	2.447.236.146
Doanh thu cho thuê bất động sản	10.341.687.355	11.708.512.908
<b>Các khoản giảm trừ doanh thu</b>	<b>1.089.124.385</b>	<b>970.063.647</b>
Giảm giá trị quyết toán công trình xây dựng	1.089.124.385	970.063.647
Giảm giá cho thuê bất động sản	-	-
<b>Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>283.301.778.030</b>	<b>280.004.362.912</b>
Doanh thu thuần công trình xây dựng	269.307.695.009	265.848.613.858
Doanh thu thuần cung cấp dịch vụ	3.652.395.666	2.447.236.146
Doanh thu thuần cho thuê bất động sản	10.341.687.355	11.708.512.908
<b>Tổng Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ</b>	<b>283.301.778.030</b>	<b>280.004.362.912</b>

**6.2 Giá vốn hàng bán và cung cấp dịch vụ**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn công trình xây dựng	252.277.679.713	249.043.410.413
Giá vốn cung cấp dịch vụ	2.471.597.997	1.807.710.281
Giá vốn cho thuê bất động sản	9.712.250.935	10.494.969.858
<b>Tổng</b>	<b>264.461.528.645</b>	<b>261.346.090.552</b>

**6.3 Doanh thu hoạt động tài chính**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi	8.903.225.830	4.273.741.821
<b>Tổng</b>	<b>8.903.225.830</b>	<b>4.273.741.821</b>

**6.4 Chi phí tài chính**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí lãi tiền vay	47.056.582	49.456.233
<b>Tổng</b>	<b>47.056.582</b>	<b>49.456.233</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**6.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	6.092.773.729	5.948.823.447
Chi phí khấu hao TSCĐ	390.206.527	293.069.357
Thuế, phí, lệ phí	18.000.000	18.000.000
Chi phí dự phòng	10.017.407.999	4.887.382.365
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.531.790.533	1.407.596.614
Chi phí khác bằng tiền	1.137.425.000	1.095.139.137
<b>Tổng</b>	<b>19.187.603.788</b>	<b>13.650.010.920</b>

**6.6 Lợi nhuận khác**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Thu nhập khác</b>	<b>1.136.874.294</b>	<b>897.406</b>
Xuất toán chi phí công trình	8.738.000	516.000
Đặt cọc	570.787.003	-
Phạt do khách hàng vi phạm hợp đồng thuê văn phòng chấm dứt trước thời hạn	118.311.818	-
Xử lý công nợ	439.037.473	-
Khác	-	381.406
<b>Chi phí khác</b>	<b>91.331.465</b>	<b>117.500.269</b>
<b>Lợi nhuận khác</b>	<b>1.045.542.829</b>	<b>(116.602.863)</b>

**6.7 Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>	<b>9.554.357.674</b>	<b>9.115.944.165</b>
Điều chỉnh tăng các chi phí không được trừ	-	117.500.269
<b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>	<b>9.554.357.674</b>	<b>9.233.444.435</b>
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>1.910.871.534</b>	<b>1.846.688.833</b>
<b>Thuế TNDN phải nộp</b>	<b>1.910.871.534</b>	<b>1.846.688.833</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**6.8 Chi phí sản xuất kinh doanh theo yếu tố**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên vật liệu	111.191.115.566	103.045.820.424
Chi phí nhân công	97.572.986.704	101.354.256.469
Chi phí khấu hao TSCĐ	2.440.618.151	2.408.130.306
Chi phí dịch vụ mua ngoài	38.468.877.243	38.059.843.780
Chi phí bằng tiền khác	21.638.343.350	9.809.484.460
<b>Tổng</b>	<b>271.311.941.014</b>	<b>254.677.535.439</b>

**6.9 Lãi cơ bản trên cổ phiếu**

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận sau Thuế TNDN	7.643.486.140	7.269.255.332
<i>Các khoản điều chỉnh giảm (*)</i>	<i>(2.698.950.540)</i>	<i>(2.439.708.932)</i>
<b>Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)</b>	<b>4.944.535.600</b>	<b>4.829.546.400</b>
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	11.498.920	11.498.920
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/cổ phiếu)</b>	<b>430</b>	<b>420</b>

(\*) Số điều chỉnh giảm đang tính trên số liệu ước tính sẽ phân phối cho quỹ khen thưởng phúc lợi, quỹ thưởng ban điều hành năm 2023. Số liệu chính thức sẽ được thông qua tại Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024. Do đó, số lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông để tính lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể bị thay đổi.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

**7. THÔNG TIN KHÁC**

**7.1 Thông tin về các bên liên quan**

Bên liên quan bao gồm Cổ đông Nhà nước là Ủy Ban nhân dân Thành phố Hà Nội, thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người quản lý khác, cụ thể:

<u>Các bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ với công ty</u>
Ủy Ban nhân dân TP. Hà Nội	Cổ đông Nhà nước
Ông Trương Thái Hòa	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Vũ Thanh Tùng	Thành viên Hội đồng Quản trị
Bà Đỗ Thị Thanh Thủy	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên Hội đồng Quản trị
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên Hội đồng Quản trị (bổ nhiệm 21/4/2023)
Ông Đặng Trần Trung	Thành viên Hội đồng Quản trị (miễn nhiệm 21/4/2023)
Ông Trương Thái Hòa	Tổng Giám đốc
Ông Vũ Thanh Tùng	Phó Tổng Giám đốc
Bà Đỗ Thị Thanh Thủy	Phó Tổng Giám đốc
Ông Vũ Đức Linh	Trưởng Ban kiểm soát
Ông Phạm Tất Thành	Thành viên Ban kiểm soát
Ông Cù Chí Hoàng	Thành viên Ban kiểm soát
Bà Trần Thị Nguyệt	Trưởng phòng Tài chính kế toán

Trong năm, Công ty có các giao dịch sau với các bên liên quan:

- a. Công ty không trích và không chi trả thù lao Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát.  
b. Tiền lương của Hội đồng Quản trị, Ban Tổng Giám đốc, Ban Kiểm soát và người quản lý khác

Họ và tên	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Ông Trương Thái Hòa	Thành viên HĐQT/Tổng Giám đốc	412.952.289	385.174.603
Bà Đỗ Thị Thanh Thủy	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	327.773.229	311.215.360
Ông Vũ Thanh Tùng	Thành viên HĐQT/Phó Tổng Giám đốc	327.860.218	304.644.321
Ông Đặng Trần Trung	Thành viên HĐQT	-	119.732.378
Ông Nguyễn Xuân Trường	Thành viên HĐQT	288.486.582	275.867.168
Ông Nguyễn Hồng Hải	Thành viên HĐQT	166.048.856	-
<b>Tổng</b>		<b>1.523.121.174</b>	<b>1.396.633.830</b>

*Tiền lương của các thành viên Ban Kiểm soát và người quản lý khác*

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Ông Vũ Đức Linh	Trưởng Ban Kiểm soát	234.585.718	218.878.934
Ông Phạm Tất Thành	Thành viên Ban kiểm soát	247.156.900	229.877.650
Ông Cù Chí Hoàng	Thành viên Ban kiểm soát	181.400.482	165.106.812
Bà Trần Thị Nguyệt	Trưởng phòng Tài chính kế toán	164.113.223	177.011.267
Ông Nguyễn Hồng Hải	Người được ủy quyền công bố thông tin	91.701.576	244.840.505
<b>Tổng</b>		<b>918.957.899</b>	<b>1.035.715.168</b>

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH TỔNG HỢP (TIẾP THEO)**

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

**7.2 Các khoản cam kết**

Ngày 07/9/2018, Công ty đã ký hợp đồng thuê đất số 493/HĐTD-STNMT-CCQLĐ với Sở Tài nguyên và Môi trường, mục đích để xây dựng nhà điều hành sản xuất, văn phòng và dịch vụ thương mại. Theo hợp đồng này, vị trí, ranh giới, diện tích khu đất thuê được xác định tại Bản vẽ Quy hoạch tổng thể mặt bằng QH-01 đã được Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội, Sở Địa chính Nhà đất, Sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận. Thời hạn thuê đất 50 năm kể từ ngày 28/5/2008.

Đơn giá tính tiền thuê đất đối với phần diện tích trong chỉ giới để (dự kiến) xây dựng trạm biến thế công cộng là 299.310 đồng/m<sup>2</sup>/năm; Đơn giá thuê đất đối với phần diện tích trong chỉ giới phụ trợ cho mục đích xây dựng nhà điều hành sản xuất, văn phòng và dịch vụ thương mại là 299.310 đồng/m<sup>2</sup>/năm; Đơn giá tính tiền thuê đất đối với phần diện tích ngoài chỉ giới để xây dựng nhà điều hành sản xuất, văn phòng và dịch vụ thương mại là 938.580 đồng/m<sup>2</sup>/năm. Tiền thuê đất được tính từ ngày 30/10/2017. Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất từ ngày 30/10/2017 đến hết ngày 29/10/2022 theo Thông báo 51537/TB-CT-QLĐ ngày 24/7/2018 và Thông báo 54071/TB-CT-QLĐ của Cục thuế TP. Hà Nội.

Theo Thông báo số 58280/TB-CTHN-QLĐ ngày 28/11/2022 của Cục thuế Hà Nội về đơn giá thuê đất, thuê mặt nước. Đơn giá thuê đất ngoài chỉ giới để xây dựng nhà điều hành sản xuất, văn phòng và dịch vụ thương mại là 1.040.520 đồng/1m<sup>2</sup>/năm; Đơn giá thuê đất trong chỉ giới là 1.040.520 đồng/1m<sup>2</sup>/năm; Thời hạn ổn định đơn giá thuê đất từ ngày 30/10/2022 đến hết ngày 29/10/2027.

Trong thời gian thuê đất, việc sử dụng đất trên khu đất thuê phải phù hợp với mục đích sử dụng đất đã ghi tại Quyết định 1546/QĐ-UBND ngày 06/4/2010 của UBND Thành phố Hà Nội và quy định trong hợp đồng thuê đất.

**7.3 Thông tin so sánh**

Thông tin so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính tổng hợp cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán CPA VIETNAM - Thành viên Hãng Kiểm toán Quốc tế INPACT.

Hà Nội, ngày 20 tháng 3 năm 2024

Người lập biểu

Nguyễn Hải Yến

Trưởng phòng TCKT

Trần Thị Nguyệt

Tổng Giám đốc



Trương Thái Hòa



Starting our operation from 2004 up to now, CPA VIETNAM is always proud to be one of the independent auditing companies with a reputable brand name trusted by many customers in the field of auditing and accounting in Vietnam. Our the goal is that through the professional provision of specialized services, we will help our customers to innovate their internal management system and promote their potentials to create outstanding values. That is the greatest success for our the sustainable and prosperous development. CPA VIETNAM will continue to maintain our brand name in the future.

[www.cpavietnam.vn](http://www.cpavietnam.vn)



Building a world class accounting alliance takes time - since 1989, INPACT has grown steadily and has carefully selected each and every member firm. All of our members pass through a rigorous selection process that ensures stringent criteria related to range of services, local reputation and approach to providing services can be met. We only admit firms which can prove they know their local jurisdiction like the back of their hand and which have experience of handling matters that have international dimensions. Our members embrace a service culture that emphasises personal service, rapid response times, reliability and innovative thinking.

[www.inpactglobal.org](http://www.inpactglobal.org)