

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN XÂY DỰNG SỐ 1 HÀ NỘI

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

(đã được kiểm toán)



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 - 41
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 - 41

11105-
CÔNG TY
KIỂM HỮU
KIỂM TOÁN
ASC
KIỂM - TP.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội (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 Xây dựng Số 1 Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105782 ngày 09/12/2010 (thay đổi lần thứ 5), thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009808 ngày 16/11/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 59 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, thành phố 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:

Ông: Hoàng Văn Hòa	Chủ tịch
Ông: Trần Đăng Mạnh	Phó chủ tịch
Ông: Trần Anh Tuấn	Phó chủ tịch
Ông: Vũ Tùng Dương	Thành viên
Bà: Trần Thị Nguyệt	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: Trần Đăng Mạnh	Tổng Giám đốc
Ông: Trần Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Vũ Tùng Dương	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Tống Văn Định	Phó Tổng Giám đốc
Ông: Ninh Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Đỗ Thị Tuyết	Trưởng ban
Bà: Trần Thị Lan Nhung	Thành viên
Bà: Trần Thị Hà	Thành viên

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

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

Cam kết khác

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



Thay mặt Ban Tổng Giám đốc

Trần Đăng Mạnh

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 05 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 Xây dựng Số 1 Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội được lập ngày 05 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 41, 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 Xây dựng Số 1 Hà Nội 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.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Ngọc Liên

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 1427-2023-002-1

Hà Nội, ngày 06 tháng 03 năm 2024

Bùi Thị Loan

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
số: 4927-2022-002-1

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		927.073.067.569	1.280.246.371.379
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	72.964.283.750	69.438.763.543
111	1. Tiền		59.982.038.750	47.810.255.109
112	2. Các khoản tương đương tiền		12.982.245.000	21.628.508.434
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	2.800.137.496	15.617.955.246
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		2.800.137.496	15.617.955.246
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		502.005.249.480	788.223.403.269
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	467.702.102.725	725.434.732.748
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	28.413.088.616	71.713.634.383
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	72.127.097.038	52.970.087.329
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(66.237.038.899)	(61.895.051.191)
140	IV. Hàng tồn kho	09	346.428.162.175	403.732.226.446
141	1. Hàng tồn kho		346.428.162.175	403.732.226.446
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.875.234.668	3.234.022.875
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	13	2.692.776.757	3.059.073.227
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		-	16.256.504
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	17	182.457.911	158.693.144
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		101.079.357.327	109.751.214.679
220	I. Tài sản cố định		2.287.452.755	2.337.530.974
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	2.287.452.755	2.337.530.974
222	- Nguyên giá		48.353.992.851	47.461.380.123
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(46.066.540.096)	(45.123.849.149)
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- Nguyên giá		189.000.000	189.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(189.000.000)	(189.000.000)
230	II. Bất động sản đầu tư	12	66.431.041.678	70.244.452.657
231	- Nguyên giá		120.865.518.943	120.865.518.943
232	- Giá trị hao mòn lũy kế		(54.434.477.265)	(50.621.066.286)
250	III. Đầu tư tài chính dài hạn	04	28.774.941.986	28.774.941.986
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		30.800.000.000	30.800.000.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(2.025.058.014)	(2.025.058.014)
260	IV. Tài sản dài hạn khác		3.585.920.908	8.394.289.062
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	13	3.585.920.908	8.394.289.062
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		1.028.152.424.896	1.389.997.586.058

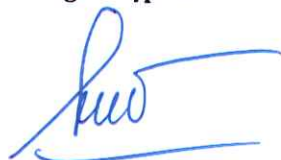
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		822.798.409.446	1.182.827.609.560
310	I. Nợ ngắn hạn		822.798.409.446	1.182.827.609.560
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	15	479.846.316.679	530.140.062.728
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	16	43.448.452.163	238.547.852.017
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	17	3.050.067.224	2.052.312.692
314	4. Phải trả người lao động		7.653.801.058	11.659.259.737
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	18	22.041.217.708	37.163.380.523
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	20	85.205.659.988	143.013.892.151
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	19	52.611.722.156	76.768.979.840
320	8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	14	113.188.982.897	127.184.952.476
321	9. Dự phòng phải trả ngắn hạn	21	11.466.982.998	12.617.170.154
322	10. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.285.206.575	3.679.747.242
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		205.354.015.450	207.169.976.498
410	I. Vốn chủ sở hữu	22	205.354.015.450	207.169.976.498
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		80.000.000.000	80.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		80.000.000.000	80.000.000.000
412	2. Thặng dư vốn cổ phần		36.751.678.000	36.751.678.000
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		57.848.873.376	56.132.437.364
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		30.753.464.074	34.285.861.134
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		21.858.959.110	17.121.501.019
421b	LNST chưa phân phối năm nay		8.894.504.964	17.164.360.115
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		1.028.152.424.896	1.389.997.586.058

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn



Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

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	24	600.449.169.779	1.455.916.610.939
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		600.449.169.779	1.455.916.610.939
11	4. Giá vốn hàng bán	25	555.347.882.681	1.399.759.832.903
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		45.101.287.098	56.156.778.036
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	26	1.430.743.889	717.488.342
22	7. Chi phí tài chính	27	9.907.857.754	3.272.213.048
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		9.907.857.754	3.272.213.048
25	8. Chi phí bán hàng		-	212.149.587
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	28	25.971.386.160	32.484.106.100
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		10.652.787.073	20.905.797.643
31	11. Thu nhập khác	29	548.497.578	1.134.751.969
32	12. Chi phí khác		41.322.757	442.879.590
40	13. Lợi nhuận khác		507.174.821	691.872.379
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		11.159.961.894	21.597.670.022
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	30	2.265.456.930	4.370.514.792
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	62.795.115
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		8.894.504.964	17.164.360.115
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	1.112	1.806

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU
số

Thuyết
minh

Năm 2023
VND

Năm 2022
VND

I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

01	1. Lợi nhuận trước thuế	11.159.961.894	21.597.670.022
	2. Điều chỉnh cho các khoản	18.809.553.679	23.808.502.472
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	5.038.034.653	6.707.988.407
03	- Các khoản dự phòng	4.738.913.039	14.440.656.472
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(875.251.767)	(717.488.342)
06	- Chi phí lãi vay	9.907.857.754	3.272.213.048
07	- Các khoản điều chỉnh khác	-	105.132.887
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	29.969.515.573	45.406.172.494
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	280.580.869.876	(312.338.686.459)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	57.304.064.271	14.425.050.002
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	(344.975.070.521)	202.611.686.777
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	5.174.664.624	(3.345.389.630)
14	- Tiền lãi vay đã trả	(9.919.891.314)	(3.139.174.733)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(3.002.623.516)	(3.940.495.546)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(2.110.976.679)	(1.717.710.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	13.020.552.314	(62.038.547.095)

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	(1.174.545.455)	(137.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	15.910.454	-
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	-	(4.482.517.861)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	12.817.817.750	779.209.854
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	859.341.313	826.504.235
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	12.518.524.062	(3.013.803.772)

III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

33	1. Tiền thu từ đi vay	177.197.031.364	121.061.730.499
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(191.193.000.943)	(34.138.580.168)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(8.017.586.590)	(7.900.114.420)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(22.013.556.169)	79.023.035.911

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU
số

	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.525.520.207	13.970.685.044
60 Tiền và tương đương tiền đầu năm		69.438.763.543	55.468.078.499
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	72.964.283.750	69.438.763.543

Người lập biểu



Nguyễn Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

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 Xây dựng Số 1 Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0100105782 ngày 09/12/2010 (thay đổi lần thứ 5), thay thế cho Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 0103009808 ngày 16/11/2005 do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 59 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 80.000.000.000 VND; tương đương 8.000.000 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: 184 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 251 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng các công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông (cầu, đường, sân bay, bến cảng), thủy lợi (đê, đập, kênh mương), bưu điện, các công trình kỹ thuật hạ tầng đô thị và khu công nghiệp, đường dây, trạm biến áp;
- Đầu tư kinh doanh phát triển nhà, thương mại du lịch (lữ hành nội địa, quốc tế);
- Sản xuất, kinh doanh vật tư, vật liệu xây dựng;
- Đầu tư xây dựng và kinh doanh hạ tầng các khu đô thị, khu công nghiệp;
- Đầu tư kinh doanh bất động sản;
- Đầu tư xây dựng, kinh doanh, chuyển giao (BOT) các dự án giao thông, thủy điện;
- Xây dựng và lắp đặt hệ thống phòng cháy chữa cháy, các công trình cấp thoát nước và trạm bơm;
- Lắp đặt và sửa chữa các thiết bị cơ điện nước công trình, thiết bị điện dân dụng, công nghiệp, điện máy, điện lạnh và gia nhiệt;
- Kinh doanh xuất nhập khẩu máy móc, thiết bị, các loại vật tư, xăng dầu, vật liệu xây dựng.

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

- Đối với hoạt động đầu tư và kinh doanh bất động sản, thi công xây lắp các công trình dân dụng và công nghiệp, chu kỳ sản xuất kinh doanh thông thường thường theo thời gian thi công của các công trình/ dự án.
- Đối với các hoạt động còn lại, chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

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

- Trong năm 2023, các công trình đang thực hiện chưa hoàn thành nghiệm thu, quyết toán với chủ đầu tư. Vì vậy, doanh thu xây lắp trong năm của Công ty giảm mạnh so với năm 2022 (giảm 848,83 tỷ VND, tương đương 60,02%).

Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:	Địa chỉ	Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng Công ty	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng số 102	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng số 103	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng số 106	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Xây dựng và Phát triển Hạ tầng	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Chi nhánh Gia công Cơ khí	Thành phố Hà Nội	Hoạt động xây dựng
Ban Quản lý Các dự án Phát triển nhà	Thành phố Hà Nội	Quản lý dự án bất động sản

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty: xem chi tiết tại Thuyết minh số 04.

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. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Báo cáo tài chính của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

Trong Báo cáo tài chính của Báo cáo tài chính, các nghiệp vụ giao dịch nội bộ và số dư nội bộ có liên quan đến tài sản, nguồn vốn và công nợ phải thu, phải trả nội bộ đã được loại trừ toàn bộ.

2.4. 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;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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 Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5. 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 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.

2.6. 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.

Các khoản đầu tư vào các công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: 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 khế 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 quá hạn thanh toán hoặc dự kiến tổn thất có thể xảy ra.

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 bình quân gia quyền tháng.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

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, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô 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
- Tài sản cố định dùng trong quản lý	03 - 06 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

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

10 - 30 năm

2.12. 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.

2.13. 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 06 tháng đến 03 năm.

2.14. 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.

2.15. Vay

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

2.16. 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.

2.17. 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 năm báo cáo nhưng thực tế chưa chi trả và các khoản phải trả khác như: Chi phí lãi tiền vay phải trả, Chi phí liên quan đến dự án bất động sản, công trình xây lắp... được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của năm báo cáo.

Việc ghi nhận các khoản chi phí phải trả vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được thực hiện theo nguyên tắc phù hợp giữa doanh thu và chi phí phát sinh trong năm. Các khoản chi phí phải trả sẽ được quyết toán với số chi phí thực tế phát sinh. Số chênh lệch giữa số trích trước và chi phí thực tế được hoàn nhập.

2.18. Các khoản dự phòng phải trả

Các khoản dự phòng phải trả chỉ được ghi nhận khi thỏa mãn các điều kiện sau:

- Công ty có nghĩa vụ nợ hiện tại (nghĩa vụ pháp lý hoặc nghĩa vụ liên đới) do kết quả từ một sự kiện đã xảy ra;
- Sự giảm sút về những lợi ích kinh tế có thể xảy ra dẫn đến việc yêu cầu phải thanh toán nghĩa vụ nợ;
- Đưa ra được một ước tính đáng tin cậy về giá trị của nghĩa vụ nợ đó.

Giá trị được ghi nhận của một khoản dự phòng phải trả là giá trị được ước tính hợp lý nhất về khoản tiền sẽ phải chi để thanh toán nghĩa vụ nợ hiện tại tại ngày kết thúc năm tài chính.

Chỉ những khoản chi phí liên quan đến khoản dự phòng phải trả đã lập ban đầu mới được bù đắp bằng khoản dự phòng phải trả đó.

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập từ 4,5% đến 5% giá trị công trình dựa trên đặc điểm của từng công trình và đánh giá của Ban Tổng Giám đốc về thời gian và chi phí bảo hành thực tế.

Dự phòng phải trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh của năm tài chính. Khoản chênh lệch giữa số dự phòng phải trả đã lập ở năm tài chính trước chưa sử dụng hết lớn hơn số dự phòng phải trả lập ở năm báo cáo được hoàn nhập ghi giảm chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm, trừ khoản chênh lệch lớn hơn của khoản dự phòng phải trả về bảo hành công trình xây lắp được hoàn nhập vào thu nhập khác trong năm tài chính.

2.19. Doanh thu chưa thực hiện

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

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 hóa.

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.

Việc trích trước chi phí để tạm tính giá vốn bất động sản nếu có đảm bảo các nguyên tắc sau:

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán được phê duyệt, đã phát sinh thực tế nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- Chi trích trước chi phí để tạm tính giá vốn hàng bán cho phần bất động sản đã hoàn thành bán trong năm và đủ điều kiện ghi nhận doanh thu;
- Số chi phí trích trước và chi phí thực tế được ghi nhận vào giá vốn hàng bán phải đảm bảo tương ứng với định mức giá vốn tính theo tổng chi phí dự toán của phần hàng hóa bất động sản đã bán (được xác định theo diện tích).

2.23. Chi phí tài chính

Khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn.

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

Một bộ phận là một cấu phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận chia theo hoạt động kinh doanh), hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận được chia theo khu vực địa lý). Mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích khác biệt so với các bộ phận khác.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	1.620.332.778	681.069.690
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	58.361.705.972	47.129.185.419
Các khoản tương đương tiền (*)	12.982.245.000	21.628.508.434
	72.964.283.750	69.438.763.543

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 03 tháng có giá trị 12.982.245.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất 3,3%/năm.

4. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	2.800.137.496	-	15.617.955.246	-
	2.800.137.496	-	15.617.955.246	-

Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng có giá trị 2.800.137.496 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất 4,4%/năm.

b) Đầu tư vào công ty liên kết

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	30.800.000.000	(2.025.058.014)	30.800.000.000	(2.025.058.014)
	30.800.000.000	(2.025.058.014)	30.800.000.000	(2.025.058.014)

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

Thông tin chi tiết về đơn vị nhận đầu tư tại ngày 31/12/2023:

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	Hà Nội	22%	22%	Kinh doanh bất động sản

5. PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	9.031.477.140	(1.069.745.504)	9.156.433.841	(1.194.702.205)
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	9.031.477.140	(1.069.745.504)	9.156.433.841	(1.194.702.205)
Bên khác	458.670.625.585	(63.534.390.811)	716.278.298.907	(59.284.368.342)
- Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes	163.596.082.708	-	259.828.243.034	-
- Tập đoàn Vingroup- Công ty Cổ phần	3.321.086.482	-	79.814.815.989	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 3 Hà Nội	40.913.143.810	-	52.730.898.342	-
- Công ty Cổ phần Thương mại Ngôi nhà mới	39.506.649.904	-	43.249.297.159	-
- Các khách hàng khác	211.333.662.681	(63.534.390.811)	280.655.044.383	(59.284.368.342)
	467.702.102.725	(64.604.136.315)	725.434.732.748	(60.479.070.547)

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
Bên liên quan	-	-	-	-
Bên khác	28.413.088.616	-	71.713.634.383	-
- Công ty TNHH EQCons	6.264.965.697	-	1.509.714.995	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Contech	5.736.943.402	-	7.473.886.804	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Du lịch Thương mại Hải Nam	2.620.278.275	-	3.614.304.399	-
- Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Tân Cảng	634.503.200	-	19.632.045.000	-
- Các khoản trả trước người bán khác	13.156.398.042	-	39.483.683.185	-
	28.413.088.616	-	71.713.634.383	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tạm ứng cho các cá nhân và các đội thi công	31.022.250.175	-	29.053.147.777	-
- Ký cược, ký quỹ	18.490.000	-	18.490.000	-
- Phải thu Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Thăng Long	772.500.000	(772.500.000)	772.500.000	(772.500.000)
- Phải thu Chủ nhiệm công trình và Giám đốc Chi nhánh khoản chủ đầu tư phạt tiến độ, an toàn thi công...	18.148.107.659	-	12.153.387.761	-
- Phải thu khác	22.165.749.204	(860.402.584)	10.972.561.791	(643.480.644)
	72.127.097.038	(1.632.902.584)	52.970.087.329	(1.415.980.644)

8. NỢ PHẢI THU QUÁ HẠN

	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>	76.653.749.696	12.049.613.381	77.213.840.810	16.734.770.263
Công ty TNHH Tân Long	7.439.869.743	-	7.439.869.743	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng số 4 - Vạn Xuân	7.260.228.770	-	7.260.228.770	-
Công ty TNHH Một thành viên Viễn Đông Phú Quốc	25.908.817.239	-	25.908.817.239	8.356.116.687
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	9.031.477.140	7.961.731.636	9.156.433.841	7.961.731.636
Các đối tượng khác	27.013.356.804	4.087.881.745	27.448.491.217	416.921.940
+ <i>Phải thu khác</i>	1.632.902.584	-	1.415.980.644	-
Bùi Việt Trung	-	-	200.000.000	-
Công ty Cổ phần Tư vấn & ĐTCT Xây dựng Thăng Long	772.500.000	-	772.500.000	-
Hà Thanh Lâm	416.921.940	-	-	-
Nguyễn Sỹ Hành	443.480.644	-	443.480.644	-
	78.286.652.280	12.049.613.381	78.629.821.454	16.734.770.263

9. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Nguyên liệu, vật liệu	1.862.376.215	-	6.292.950.470	-
- Công cụ, dụng cụ	35.399.282	-	14.081.100	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	325.419.589.623	-	372.858.173.684	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án	33.580.612.032	-	31.915.297.219	-
<i>Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu đô thị Cao Xanh, Hà Khánh B (*)</i>	33.580.612.032	-	31.915.297.219	-
+ Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp	291.838.977.591	-	340.942.876.465	-
<i>Dream City Hưng Yên - Thi công các tuyến đường còn lại</i>	16.361.981.630	-	45.804.598.831	-
<i>Dream City Hưng Yên - Khu thấp tầng</i>	20.138.488.446	-	27.389.785.136	-
<i>Công trình khác</i>	255.338.507.515	-	267.748.492.498	-
- Thành phẩm	760.965.905	-	760.965.905	-
- Hàng hóa bất động sản	18.349.831.150	-	23.806.055.287	-
	346.428.162.175	-	403.732.226.446	-

(*) Dự án Đầu tư xây dựng - kinh doanh hạ tầng khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B:

- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1 Hà Nội;

- Địa điểm xây dựng: Phường Cao Xanh và Hà Khánh, Thành phố Hạ Long, Tỉnh Quảng Ninh;

- Quy mô dự án: Xây dựng hạ tầng trên diện tích đất 70,1 ha;

- Tổng mức đầu tư: 486 tỷ VND;

- Thời gian thực hiện dự án: đến hết tháng 12/2010;

- Tình trạng của dự án đến thời điểm 31/12/2023: Đã bàn giao được một phần các lô đất cho khách hàng, đang tiếp tục bàn giao, nghiệm thu và quyết toán dự án.

(Xem thêm tại Thuyết minh số 34).

10. TÀI SẢN CÓ 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	1.932.343.627	35.321.761.592	6.088.201.630	4.119.073.274	47.461.380.123
- Mua trong năm	-	-	1.174.545.455	-	1.174.545.455
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(281.932.727)	(281.932.727)
Số dư cuối năm	1.932.343.627	35.321.761.592	7.262.747.085	3.837.140.547	48.353.992.851
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	1.880.772.198	33.606.449.951	6.088.201.630	3.548.425.370	45.123.849.149
- Khấu hao trong năm	24.000.000	711.100.655	39.467.252	450.055.767	1.224.623.674
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(281.932.727)	(281.932.727)
Số dư cuối năm	1.904.772.198	34.317.550.606	6.127.668.882	3.716.548.410	46.066.540.096
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	51.571.429	1.715.311.641	-	570.647.904	2.337.530.974
Tại ngày cuối năm	27.571.429	1.004.210.986	1.135.078.203	120.592.137	2.287.452.755

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 39.044.551.940 VND

11. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tài sản cố định vô hình của Công ty là Hệ thống phần mềm kế toán. Tại ngày 31/12/2023, tài sản cố Nguyên giá là 189.000.000 VND và đã hết khấu hao.

Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối kỳ đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng là 189.000.000 VND.

12. BẤT ĐỘNG SẢN ĐẦU TƯ

Bất động sản đầu tư cho thuê

	Nhà VND	Cộng VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	120.865.518.943	120.865.518.943
Số dư cuối năm	<u>120.865.518.943</u>	<u>120.865.518.943</u>
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	50.621.066.286	50.621.066.286
- Khấu hao trong năm	3.813.410.979	3.813.410.979
Số dư cuối năm	<u>54.434.477.265</u>	<u>54.434.477.265</u>
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	70.244.452.657	70.244.452.657
Tại ngày cuối năm	<u>66.431.041.678</u>	<u>66.431.041.678</u>

(*) Bất động sản đầu tư cho thuê của Công ty gồm Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, Khối tầng hầm, các tầng KT1, KT2 thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower và Tầng 1A thuộc Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn. Trong đó:

- Giá trị còn lại cuối năm của Bất động sản đầu tư dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: 0 VND
- Trong năm, doanh thu phát sinh từ bất động sản đầu tư là 19.481.660.364 VND (Năm 2022 là 17.940.803.712 VND).
- Các khoản tiền thuê thu được hàng năm trong tương lai được trình bày trong Thuyết minh số 23.

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 VND	01/01/2023 VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	2.692.776.757	3.059.073.227
	<u>2.692.776.757</u>	<u>3.059.073.227</u>
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	3.585.920.908	8.394.289.062
	<u>3.585.920.908</u>	<u>8.394.289.062</u>

14. VAY NGẮN HẠN

	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
Bên liên quan						
+ Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
	18.658.000.000	18.658.000.000	-	-	18.658.000.000	18.658.000.000
Bên khác						
+ Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội (2)	108.526.952.476	108.526.952.476	177.197.031.364	191.193.000.943	94.530.982.897	94.530.982.897
	100.174.254.142	100.174.254.142	175.928.997.817	190.852.859.184	85.250.392.775	85.250.392.775
+ Các khoản vay khác (3)	8.352.698.334	8.352.698.334	1.268.033.547	340.141.759	9.280.590.122	9.280.590.122
	127.184.952.476	127.184.952.476	177.197.031.364	191.193.000.943	113.188.982.897	113.188.982.897

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

- (1) Hợp đồng vay vốn số HĐ 01/2011/VX ngày 09 tháng 05 năm 2011 giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân bao gồm các điều khoản chi tiết sau:
- + Hạn mức cho vay: 19.580.000.000 VND;
 - + Thời hạn vay: Bắt đầu từ ngày 09 tháng 05 năm 2011 đến khi bên cho vay có nhu cầu hoàn vốn;
 - + Lãi suất cho vay: 0%;
 - + Phương thức đảm bảo: Tín chấp;
 - + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 18.658.000.000 VND.

(2) Hợp đồng tín dụng Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Hà Nội số 01/2022/134616/HĐTD ngày 15 tháng 12 năm 2022 bao gồm các điều khoản chi tiết như sau:

- + Hạn mức tín dụng: 600.000.000.000 VND trong đó hạn mức cho vay ngắn hạn, bảo lãnh thanh toán và mở L/C là 200.000.000.000 VND; hạn mức bảo lãnh (không gồm bảo lãnh thanh toán) là 400.000.000.000 VND. Hạn mức trên bao gồm toàn bộ dư nợ vay ngắn hạn, dư bảo lãnh, mở L/C được chuyển tiếp theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2021/134616/HĐTD ngày 06 tháng 12 năm 2021 và các văn bản sửa đổi bổ sung;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
- + Thời hạn vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng Hợp đồng tín dụng cụ thể;
- + Phương thức bảo đảm: Hợp đồng thế chấp bao gồm nhưng không giới hạn Hợp đồng đảm bảo sau:
Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 02/2012/HĐTC ngày 27/06/2012 (số công chứng 344; quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD) và các văn bản sửa đổi bổ sung kèm theo;
Hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2013/134616/HĐTC ngày 14/06/2013 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;
Hợp đồng thế chấp tài sản số 02/134616/2015/HĐTC ngày 31/07/2015 cùng các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;
Hợp đồng bảo đảm tài sản hình thành từ vốn vay số 02/2010/HĐBĐ ngày 19/04/2010 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;
Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 01/2012/HĐTC ngày 27/03/2012 và các văn bản sửa đổi, bổ sung kèm theo;
Các hợp đồng bảo đảm khác được giao kết sau ngày ký Hợp đồng tín dụng.
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 85.250.392.775 VND.

(3) Các khoản vay để bổ sung vốn lưu động phục vụ xây dựng công trình với lãi suất thỏa thuận được điều chỉnh tại từng thời điểm. Khoản vay không có tài sản đảm bảo và thời hạn vay sẽ được thỏa thuận gia hạn tại các thời điểm đáo hạn.

Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác đã 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
Bên liên quan				
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	57.966.076	57.966.076	81.908.750	81.908.750
Bên khác	479.788.350.603	479.788.350.603	530.058.153.978	530.058.153.978
- Công ty TNHH Phát triển Thương mại Lâm Anh	23.629.002.863	23.629.002.863	24.962.610.362	24.962.610.362
- Công ty Cổ phần VGHAU	20.364.933.606	20.364.933.606	22.474.933.606	22.474.933.606
- Công ty TNHH Xây dựng Trần Gia	21.082.880.494	21.082.880.494	5.406.517.488	5.406.517.488
- Đối tượng khác	414.711.533.640	414.711.533.640	477.214.092.522	477.214.092.522
	479.846.316.679	479.846.316.679	530.140.062.728	530.140.062.728

16. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Bên liên quan		
- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	210.153.828	210.153.828
Bên khác	43.238.298.335	238.337.698.189
- Chi nhánh tại Hưng Yên - Công ty Cổ phần Vinhomes	13.316.194.175	116.547.149.035
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng công trình Văn hóa - Xã hội thành phố Hà Nội	-	60.426.672.000
- Công ty Cổ phần FECON	17.018.741.162	-
- Ban quản lý dự án đầu tư xây dựng tỉnh Đồng Nai	10.826.096.000	-
- Các khách hàng khác	2.077.266.998	61.363.877.154
	43.448.452.163	238.547.852.017

18. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	137.567.107	149.600.667
- Trích trước chi phí đối với Dự án kinh doanh Bất động sản	2.936.227.273	3.421.558.871
- Trích trước chi phí đối với Công trình xây lắp	18.807.112.347	33.431.910.004
- Chi phí phải trả khác	160.310.981	160.310.981
	22.041.217.708	37.163.380.523

19. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	11.067.991.638	12.092.417.498
- Kinh phí Đảng	4.346.653.769	4.446.653.769
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	856.971.700	874.558.290
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	36.340.105.049	59.355.350.283
+ Phí bảo trì giữ hộ Ban Quản trị các Dự án Chung cư	6.821.895.784	28.837.178.146
+ Đặt cọc tiền thuê Văn phòng tại 59 Quang Trung	3.249.262.046	2.999.851.917
+ Phải trả khác	26.268.947.219	27.518.320.220
	52.611.722.156	76.768.979.840

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

- Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	184.898.408	184.898.408
	184.898.408	184.898.408

20. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Nhận trước tiền mua bất động sản của khách hàng	71.912.931.902	71.872.022.811
- Doanh thu cho thuê văn phòng nhận trước	2.939.337.398	3.336.032.540
- Nhận trước tiền tạm ứng thực hiện hợp đồng xây dựng	10.353.390.688	67.805.836.800
	85.205.659.988	143.013.892.151

21. DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	11.466.982.998	12.238.721.104
- Dự phòng bảo hành đối với Dự án kinh doanh Bất động sản	-	378.449.050
	11.466.982.998	12.617.170.154

22. 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	80.000.000.000	36.751.678.000	54.884.515.640	28.538.257.872	200.174.451.512
Lãi trong năm trước	-	-	-	17.164.360.115	17.164.360.115
Giảm vốn trong năm	-	-	1.247.921.724	(11.295.843.448)	(10.047.921.724)
Giảm khác	-	-	-	(120.913.405)	(120.913.405)
Số dư cuối năm trước	80.000.000.000	36.751.678.000	56.132.437.364	34.285.861.134	207.169.976.498
Số dư đầu năm nay	80.000.000.000	36.751.678.000	56.132.437.364	34.285.861.134	207.169.976.498
Lãi trong năm nay	-	-	-	8.894.504.964	8.894.504.964
Phân phối lợi nhuận	-	-	1.716.436.012	(12.432.872.024)	(10.716.436.012)
Tăng khác (*)	-	-	-	5.970.000	5.970.000
Số dư cuối năm nay	80.000.000.000	36.751.678.000	57.848.873.376	30.753.464.074	205.354.015.450

(*) Điều chỉnh hoá đơn giá trị gia tăng của nhà cung cấp không hoạt động tại địa chỉ đã đăng ký theo thông báo số 73473/TB -CTHN -TKT3 ngày 13/10/2023 của Cục thuế Thành phố Hà Nội.

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 ngày 23 tháng 06 năm 2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Số tiền VND
Trích Quỹ Đầu tư phát triển	1.716.436.012
Trích Quỹ Khen thưởng phúc lợi	1.716.436.012
Trích Quỹ Khen thưởng Hội đồng Quản trị, Ban kiểm soát, Ban điều hành	1.000.000.000
Chi trả cổ tức (tương ứng mỗi cổ phần nhận 1.000 đồng)	8.000.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	40.288.650.000	50,4%	40.288.650.000	50,4%
Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Thương mại Phú Thịnh	7.709.080.000	9,6%	7.709.080.000	9,6%
Công ty Cổ Phần Bất Động Sản BRG	7.039.060.000	8,8%	7.039.060.000	8,8%
Công ty TNHH Thung Lũng Vua	4.199.210.000	5,2%	4.199.210.000	5,2%
Cổ đông khác	20.764.000.000	26,0%	20.764.000.000	26,0%
Tổng cộng	80.000.000.000	100,0%	80.000.000.000	100,0%

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- Vốn góp đầu năm	80.000.000.000	80.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	80.000.000.000	80.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	874.558.290	1.772.517.691
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	8.000.000.000	8.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	8.000.000.000	8.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	8.017.586.590	7.900.114.420
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	8.017.586.590	7.900.114.420
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng bù trừ công nợ	-	997.844.981
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	-	997.844.981
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	856.971.700	874.558.290

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	8.000.000	8.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	8.000.000	8.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND):	10.000	10.000

e) Các quỹ của Công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Quỹ đầu tư phát triển	57.848.873.376	56.132.437.364
	57.848.873.376	56.132.437.364

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

a) Tài sản cho thuê ngoài

Công ty đang sử dụng một phần Tòa nhà văn phòng 14 tầng tại số 59 Quang Trung, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội, một phần Bất động sản giữ lại thuộc Dự án nhà ở kinh doanh kết hợp dịch vụ thương mại – Times Tower và Dự án Chung cư cao tầng N03 – T5 thuộc khu Ngoại giao đoàn để cho thuê. Số tiền cho thuê tối thiểu trong năm 2024 là 19.198.121.116 VND.

b) Tài sản thuê ngoài

Tại ngày 31/12/2023, Công ty đang thuê các khu đất sau:

Tên lô đất/Địa điểm lô đất	Diện tích thuê	Mục đích thuê	Ghi chú
Khu đất tại Số 59, phố Quang Trung, phường Nguyễn Du, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội	622 m2	Trụ sở văn phòng và cho thuê	Trả tiền thuê hàng năm
Khu đất tại đường Phùng Hưng, phường Kiến Hưng, quận Hà Đông, Hà Nội	12.200 m2	Văn phòng và bãi vật liệu	Trả tiền thuê hàng năm
Khu đất tại Số 242 Minh Khai, 242, phường Minh Khai, quận Hai Bà Trưng,	498 m2	Văn phòng và kho	Trả tiền thuê hàng năm
Khu đất tại Số 2.6-NO Lê Văn Lương, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Hà Nội.	1.809 m2	Dự án bất động sản	Trả tiền thuê hàng năm

c) Ngoại tệ các loại

	Đơn vị tính	31/12/2023	01/01/2023
- Đô la Mỹ	USD	784,04	810,44

24. TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	6.961.678.683	9.922.177.101
Doanh thu hoạt động xây lắp	565.343.239.990	1.414.176.939.046
Doanh thu cung cấp dịch vụ	28.144.251.106	31.817.494.792
	600.449.169.779	1.455.916.610.939

25. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	5.486.869.089	9.393.108.430
Giá vốn hoạt động xây lắp	536.938.495.284	1.369.950.117.852
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	13.819.350.919	16.503.354.796
Dự phòng/Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình xây dựng	(771.738.106)	12.238.721.104
Hoàn nhập dự phòng bảo hành Dự án kinh doanh Bất động	(125.094.505)	(8.325.469.279)
	555.347.882.681	1.399.759.832.903

26. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi	859.341.313	717.488.342
Lãi chậm nộp tiền mua căn hộ	571.402.576	-
	1.430.743.889	717.488.342

27. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	9.907.857.754	3.272.213.048
	9.907.857.754	3.272.213.048

28. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	614.519.351	873.206.099
Chi phí nhân công	12.588.870.570	14.095.114.330
Chi phí khấu hao tài sản cố định	384.571.280	829.407.738
Chi phí dự phòng	5.635.745.650	10.963.689.326
Thuế, phí và lệ phí	2.050.094.283	2.056.923.666
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.976.515.070	2.087.291.190
Chi phí khác bằng tiền	1.721.069.956	1.578.473.751
	25.971.386.160	32.484.106.100

29. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập từ thanh lý công cụ dụng cụ, tài sản cố định	15.910.454	11.409.091
Các khoản công nợ không phải trả	-	53.955.000
Các khoản phạt hợp đồng, phạt an toàn vệ sinh lao động trên công trường	-	350.792.500
Thu nhập khác	532.587.124	718.595.378
	548.497.578	1.134.751.969

30. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	9.920.919.300	21.214.361.787
Các khoản điều chỉnh tăng	167.322.757	568.879.515
- Chi phí không hợp lệ	41.322.757	442.879.515
- Thù lao HĐQT không trực tiếp tham gia điều hành sản xuất	126.000.000	126.000.000
Thu nhập chịu thuế TNDN	10.088.242.057	21.783.241.302
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	2.017.648.411	4.356.648.260
Khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	(62.795.115)
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	2.017.648.411	4.293.853.145
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào thuế TNDN phải nộp năm nay	-	277.055.312
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	1.561.320.045	904.640.717
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(3.002.623.516)	(3.914.229.129)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động kinh doanh chính	576.344.940	1.561.320.045
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản	1.239.042.594	383.308.235
Thu nhập chịu thuế TNDN	1.239.042.594	383.308.235
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	247.808.519	76.661.647
Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản	-	26.266.417
Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản	(413.749.941)	(490.411.588)
Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản	-	(26.266.417)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(165.941.422)	(413.749.941)
Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành	2.265.456.930	4.370.514.792
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	410.403.518	1.147.570.104

31. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	8.894.504.964	17.164.360.115
Các khoản điều chỉnh:	-	2.716.436.012
- <i>Quỹ khen thưởng phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành</i>	-	2.716.436.012
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	8.894.504.964	14.447.924.103
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	8.000.000	8.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.112	1.806

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính.

Lãi cơ bản trên cổ phiếu đã được điều chỉnh hồi tố theo quy định tại Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 30 – Lãi trên cổ phiếu.

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

32. 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
Tại ngày 31/12/2023	VND	VND	VND	VND
Tiền và các khoản tương đương tiền	71.343.950.972	-	-	71.343.950.972
Phải thu khách hàng, phải thu khác	473.592.160.864	-	-	473.592.160.864
Các khoản cho vay	2.800.137.496	-	-	2.800.137.496
	547.736.249.332	-	-	547.736.249.332
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	68.757.693.853	-	-	68.757.693.853
Phải thu khách hàng, phải thu khác	716.509.768.886	-	-	716.509.768.886
Các khoản cho vay	15.617.955.246	-	-	15.617.955.246
	800.885.417.985	-	-	800.885.417.985

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
Tại ngày 31/12/2023	VND	VND	VND	VND
Vay và nợ	113.188.982.897	-	-	113.188.982.897
Phải trả người bán, phải trả khác	532.458.038.835	-	-	532.458.038.835
Chi phí phải trả	22.041.217.708	-	-	22.041.217.708
	667.688.239.440	-	-	667.688.239.440
Tại ngày 01/01/2023				
Vay và nợ	127.184.952.476	-	-	127.184.952.476
Phải trả người bán, phải trả khác	606.909.042.568	-	-	606.909.042.568
Chi phí phải trả	37.163.380.523	-	-	37.163.380.523
	771.257.375.567	-	-	771.257.375.567

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.

33. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
a) Các giao dịch không bằng tiền ảnh hưởng đến báo cáo lưu chuyển tiền tệ trong tương lai		
Bù trừ Cổ tức phải trả với Công nợ phải thu khách hàng	-	997.844.981
b) Số tiền đi vay thực thu trong năm		
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;	177.197.031.364	121.061.730.499
c) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm		
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;	191.193.000.943	34.138.580.168

34. THÔNG TIN KHÁC

a) Thông tin về Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B

Thanh tra Chính phủ ban hành Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2014 và Thông báo kết luận số 3034/TB-TTTP ngày 23/10/2015 về công tác quản lý đầu tư xây dựng của Ủy ban Nhân dân tỉnh Quảng Ninh (thời kỳ 2001 - 2010), theo đó Thanh tra Chính phủ yêu cầu thu hồi các khoản tiền liên quan đến việc UBND tỉnh Quảng Ninh phê duyệt giá đất giảm trừ theo phương pháp trừ lùi, tiền đền bù giải phóng mặt bằng và quyết toán phần san lấp mặt bằng tại Dự án Cao Xanh - Hà Khánh B do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội làm chủ đầu tư.

Ngày 20/10/2014, sau khi nghiên cứu Kết luận thanh tra số 2096/KL-TTTP ngày 05/09/2014 của Thanh tra Chính phủ, Bộ Xây dựng đã nêu ý kiến về việc Công ty Xây dựng số 1 Hà Nội phải nộp số tiền thu hồi là không có cơ sở, trách nhiệm bồi thường (nếu có) thuộc Sở Tài chính - Vật giá Quảng Ninh và Hội đồng đền bù thành phố Hạ Long, không thuộc trách nhiệm của Công ty.

Ngày 25/08/2016, Cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã kiểm toán Báo cáo tài chính niên độ 2015 và các thời kỳ trước của Công ty. Theo đó, cơ quan Kiểm toán Nhà nước đã xem xét các vấn đề liên quan đến Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B và chấp nhận các ý kiến giải trình, làm rõ của Công ty.

Ngày 03/10/2016, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có Văn bản số 6207/UBND-XD1 gửi Thanh tra Chính phủ về việc giải trình, kiến nghị bổ sung về Dự thảo Báo cáo kết quả kiểm tra việc thực hiện Kết luận Thanh tra số 2096/KL-TTTP. Theo đó, UBND tỉnh Quảng Ninh đề nghị Thanh tra Chính phủ xem xét không thu hồi các khoản tiền của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội vào tài khoản tạm giữ của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 15/08/2018, Thanh tra Bộ Tài chính đã có Kết luận về công tác thanh tra năm 2017 của Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội. Theo đó, Thanh tra Bộ Tài chính cũng đã xem xét các vấn đề liên quan đến Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B và chấp nhận các ý kiến giải trình, làm rõ của Công ty.

Công ty đã có Văn bản số 195/CV-CT ngày 11/04/2016 gửi Tổ Kiểm tra của Thanh tra Chính phủ, Văn bản số 172/CV-CT ngày 15/03/2017 gửi Thanh tra Chính phủ, Văn bản số 711/CV ngày 27/10/2017 gửi Vụ Giám sát, thẩm định và xử lý sau thanh tra về việc không thu tạm giữ số tiền liên quan đến Kết luận Thanh tra Chính phủ và xem xét lại trách nhiệm của Công ty liên quan đến các sai phạm. Tuy nhiên, đến nay chưa được xem xét giải quyết.

Ngày 18/09/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 6754/UBND-XD4. Theo đó:

Yêu cầu Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội:

- Hoàn chỉnh hồ sơ thiết kế, dự toán các hạng mục còn lại như điện, hạ tầng kỹ thuật đảm bảo đủ điều kiện, chất lượng trình Sở Công thương, Sở Xây dựng thẩm định, phê duyệt trước ngày 30/09/2019;
- Tổ chức triển khai hoàn thành toàn bộ các hạng mục còn lại của dự án (cấp điện, nước, thảm mặt đường, mặt cầu, thoát nước....) xong trong năm 2019 để bàn giao cho UBND thành phố Hạ Long quản lý;

- Lập bảng tiến độ chi tiết các công việc còn lại của dự án trình UBND thành phố Hạ Long phê duyệt xong trước ngày 30/09/2019 làm cơ sở quản lý, giám sát và tổ chức thực hiện.

Yêu cầu UBND thành phố Hạ Long:

- Tiếp tục thực hiện các giao dịch hành chính đối với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội;
- Phê duyệt bảng tiến độ chi tiết do Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội lập và tổ chức quản lý, giám sát, đôn đốc thực hiện;
- Trường hợp Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội vi phạm bất cứ mốc tiến độ nào đã quy định thì đề xuất UBND tỉnh thu hồi toàn bộ diện tích thuộc dự án mà chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tổ chức bán đấu giá tạo nguồn kinh phí triển khai thực hiện các hạng mục còn lại của dự án; dừng toàn bộ các giao dịch đối với Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội và thông báo rộng rãi trên các phương tiện thông tin đại chúng; tăng cường công tác kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp đổ rác bừa bãi trên mặt bằng dự án cũng như dự án lân cận.

Thực hiện Quyết định nêu trên, Công ty Cổ phần Xây dựng số 1 Hà Nội đã triển khai hoàn thành các hạng mục còn lại của dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B như sau:

- Hạng mục cấp điện: Công ty đã hoàn thành việc lắp đặt, bàn giao vận hành và đưa vào sử dụng 3 trạm biến áp. Công ty sẽ thực hiện lắp đặt bàn giao vận hành 13 trạm biến áp khi UBND tỉnh Quảng Ninh yêu cầu;
- Hạng mục cấp nước: Đã hoàn thành sục xả vệ sinh đường ống và đang hoàn thiện các hạng mục cấp nước;
- Hạng mục thảm mặt đường, mặt cầu: Đã thi công hoàn thành mặt đường, mặt cầu của dự án;
- Hạng mục thoát nước, xử lý nước thải: Đã thi công mở rộng tuyến ống B1500 tại tuyến rãnh RD05 để đấu nối phục vụ thoát nước.

Ngày 27/10/2020, Công ty đã có Tờ trình số 629/TTr-HACC1 về việc xin điều chỉnh Tổng mức đầu tư Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B phục vụ công tác giải trình Kết luận số 2096/KL-TTCTP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 25/11/2020, Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh đã có Quyết định số 8107/UBND-XD4, trong đó xác định:

- Sở Xây dựng đã thẩm định dự toán Dự án tại văn bản số 112/TĐ-SXD ngày 31/8/2020 trên cơ sở khối lượng thi công thực tế ngoài hiện trường và được Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông (đơn vị tư vấn giám sát) xác nhận khối lượng;
- Việc điều chỉnh tổng mức đầu tư của dự án theo quy định của Luật Xây dựng năm 2014 và các quy định hiện hành khác tại thời điểm hiện nay thuộc thẩm quyền của Nhà đầu tư;

Yêu cầu Công ty Cổ phần xây dựng số 1 Hà Nội:

- Lập, phê duyệt dự án căn cứ kết quả thẩm định của Sở Xây dựng và đảm bảo các quy định hiện hành;
- Thực hiện việc quyết toán chi phí đầu tư trình Sở Tài chính thẩm định làm cơ sở xử lý nghĩa vụ tài chính về đất đai đối với dự án theo đúng quy định, kết luận của Thanh tra Chính phủ và chỉ đạo của UBND tỉnh tại văn bản số 3287/UBND-XD1 ngày 12/05/2017;

Ngày 19/03/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh có Văn bản số 91/UBND-XD1-m về việc đôn đốc thực hiện Kết luận số 2096/TTCTP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 04/05/2021, Sở Kế hoạch và Đầu tư đã có Văn bản số 1478/KHĐT-TĐGSĐT về việc đôn đốc thực hiện kết luận số 2096/KL-TTCTP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 07/05/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh có văn bản số 2757/UBND-XD4 về việc đôn đốc thực hiện Dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B, yêu cầu Công ty thực hiện các chỉ đạo của tỉnh trước ngày 25/05/2021 để gửi kết quả về Sở Kế hoạch và Đầu tư tổng hợp báo cáo UBND tỉnh.

Ngày 31/05/2021, Tổng Giám đốc Công ty ban hành Quyết định số 320/QĐ-HACC1 về việc phê duyệt điều chỉnh Tổng mức đầu tư dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B (giai đoạn I và giai đoạn II). Theo đó, tổng mức đầu tư sau điều chỉnh là 437.707.324.700 VND.

Ngày 23/07/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có thông báo số 387/TB-UBND-m gửi Thanh tra tỉnh Quảng Ninh về việc giao Thanh tra tỉnh tổng hợp báo cáo tổng thể tình hình, kết quả triển khai thực hiện các nội dung kiến nghị của Thanh tra Chính phủ tại Kết luận số 2096/KL-TTCTP của Thanh tra Chính phủ.

Ngày 12/08/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có quyết định số 5399/UBND-XD4. Trong đó, UBND tỉnh Quảng Ninh giao Sở Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp cùng UBND thành phố Hạ Long cùng các sở ban ngành có liên quan nghiên cứu những nội dung kiến nghị của Công ty về việc tiếp nhận, quản lý, vận hành các trạm điện và trạm xử lý nước thải (trong tình trạng thiếu phụ tải); hướng dẫn thủ tục bàn giao các hạng mục đã đầu tư của dự án; hướng dẫn áp dụng chế độ, chính sách có liên quan để quyết toán...để có văn bản hướng dẫn Công ty thực hiện đảm bảo đúng quy định trên.

Ngày 18/10/2021, UBND tỉnh Quảng Ninh đã có thông báo số 9985/UBND sau khi nhận được văn bản số 607/HACCI ngày 27/09/2021 của Công ty về việc hướng dẫn tiếp nhận hạ tầng kỹ thuật Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B. Theo đó, UBND tỉnh Quảng Ninh yêu cầu Công ty cung cấp hồ sơ làm cơ sở tiếp nhận hạ tầng của dự án: hồ sơ chuẩn bị đầu tư xây dựng, hồ sơ thiết kế xây dựng công trình, hồ sơ thi công và nghiệm thu công trình xây dựng, quy cách và số lượng hồ sơ hoàn thành công trình...

Ngày 19/04/2022, Công ty có văn bản số 256/HACCI gửi UBND thành phố Hạ Long về việc thực hiện hướng dẫn tiếp nhận bàn giao hạ tầng kỹ thuật dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B do văn bản hướng dẫn số 9985/UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Quảng Ninh chưa thấy nêu rõ Công ty nộp hồ sơ pháp lý và làm việc với cơ quan nào về công tác nghiệm thu, bàn giao các hạng mục của dự án.

Ngày 03/06/2022, theo Biên bản làm việc giữa đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh, Sở Tài chính tỉnh Quảng Ninh, UBND thành phố Hạ Long và Công ty, Liên ngành thống nhất báo cáo Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Ninh các nội dung sau:

- Yêu cầu UBND thành phố Hạ Long đưa dự án Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B ra khỏi danh sách các dự án chậm tiến độ;
- Giao Sở Xây dựng và UBND thành phố Hạ Long tiếp tục đôn đốc, hướng dẫn Công ty hoàn thiện hồ sơ để nghiệm thu, bàn giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật của dự án;
- Yêu cầu Công ty khẩn trương liên hệ với UBND thành phố Hạ Long và Sở Xây dựng để tổ chức nghiệm thu bàn giao các công trình đã hoàn thiện. Đối với công tác thi công, nghiệm thu và bàn giao thiết bị của hệ thống cấp điện (trạm biến áp) và trạm xử lý nước thải, yêu cầu Công ty có văn bản cam kết với UBND thành phố Hạ Long về tiến độ triển khai thực hiện.

Ngày 28/04/2023, Công ty đã thực hiện bàn giao hạng mục hạ tầng kỹ thuật hệ thống cấp nước giai đoạn 1 cho Công ty Cổ phần nước sạch Quảng Ninh, Xí nghiệp nước Hồng Gai quản lý vận hành.

Ngày 25/05/2023, Công ty có công văn số 291/HACCI gửi Công ty Điện lực Quảng Ninh, Điện lực thành phố Hạ Long về việc đề nghị Công ty Điện lực Quảng Ninh có văn bản thống nhất việc nhận bàn giao hệ thống điện, hướng dẫn thủ tục bàn giao tài sản lưới điện.

Ngày 30/05/2023, Công ty Điện lực Quảng Ninh đã có văn bản số 1989/PCQN-KHVT về việc phúc đáp công văn đề nghị tiếp nhận bàn giao tài sản lưới điện Khu đô thị Cao Xanh - Hà Khánh B. Theo đó, Công ty Điện lực Quảng Ninh sẽ phối hợp với Công ty trong công tác bàn giao, tiếp nhận tài sản lưới điện theo đúng quy định trong từng trường hợp cụ thể sau khi có văn bản hướng dẫn của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Ngày 28/06/2023, Công ty có văn bản số 359/HACCI gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Ninh, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Ninh, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Ninh, Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long về việc đề xuất Ủy ban nhân dân tỉnh xem xét, chấp thuận nhận bàn giao từng phần, từng hạng mục đã hoàn thành của dự án.

Ngày 06/09/2023, Công ty có văn bản số 493/HACCI gửi Công ty Cổ phần nước sạch Quảng Ninh về việc kiểm tra, tiếp nhận bàn giao vận hành hệ thống cấp nước sạch giai đoạn II của dự án.

Trong thời gian tới, căn cứ vào ý kiến của các cơ quan chức năng và tình hình thực tế, Công ty sẽ tiếp tục làm việc với các cơ quan chức năng để quyết toán dự án và giải quyết dứt điểm các vấn đề nêu trên theo đúng quy định của pháp luật.

b) Hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất năm 2023

Công ty chưa nộp hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất cho Cơ quan thuế để xác định số tiền thuê đất, thuê mặt nước được giảm theo Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ Tướng Chính Phủ về việc giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước của năm 2023, số tiền thuê đất nếu được miễn giảm theo quy định là 182.457.911 đồng. Công ty đang trong quá trình chuẩn bị hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất và sẽ hạch toán phù hợp trên Báo cáo tài chính ngay khi được phê duyệt.

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

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi phải được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính này.

36. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

	Hoạt động xây lắp	Hoạt động kinh doanh bất động sản	Hoạt động cung cấp dịch vụ	Tổng cộng toàn doanh nghiệp
	VND	VND	VND	VND
Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	565.343.239.990	6.961.678.683	28.144.251.106	600.449.169.779
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	<u>29.176.482.812</u>	<u>1.599.904.099</u>	<u>14.324.900.187</u>	<u>45.101.287.098</u>
Tổng chi phí mua tài sản cố định				-
Tài sản bộ phận	786.513.329.252	34.716.870.943	66.735.622.447	887.965.822.642
Tài sản không phân bổ				140.186.602.254
Tổng tài sản	<u>786.513.329.252</u>	<u>34.716.870.943</u>	<u>66.735.622.447</u>	<u>1.028.152.424.896</u>
Nợ phải trả của các bộ phận	563.922.254.875	81.671.054.959	6.188.599.444	651.781.909.278
Nợ phải trả không phân bổ				171.016.500.168
Tổng nợ phải trả	<u>1.127.844.509.750</u>	<u>163.342.109.918</u>	<u>12.377.198.888</u>	<u>822.798.409.446</u>

Theo khu vực địa lý:

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty chủ yếu diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo bộ phận theo khu vực địa lý.

37. NGHIỆP VỤ VÀ SÓ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách mối quan hệ giữa các bên liên quan và Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vạn Xuân	Công ty liên kết

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 và số dư tại ngày đầu năm, kết thúc năm tài chính với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi trả cổ tức	4.028.865.000	5.026.709.981
Tổng Công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP	4.028.865.000	5.026.709.981

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Chức vụ	Năm 2023	Năm 2022
		VND	VND
Thù lao thành viên Hội đồng quản trị			
- Trần Đăng Mạnh	Phó chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc	72.000.000	72.000.000
- Trần Anh Tuấn	Phó chủ tịch HĐQT	72.000.000	72.000.000
- Vũ Tùng Dương	Thành viên HĐQT - Phó Tổng Giám đốc	54.000.000	54.000.000
- Trần Thị Nguyệt	Thành viên HĐQT	54.000.000	54.000.000
		252.000.000	252.000.000

Thù lao thành viên Ban kiểm soát

- Đỗ Thị Tuyết	Trưởng ban kiểm soát	54.000.000	25.406.000
- Trần Thị Lan Nhung	Thành viên kiểm soát	36.000.000	36.000.000
- Trần Thị Hà	Thành viên kiểm soát	36.000.000	36.000.000
- Trịnh Việt Cường	Trưởng ban kiểm soát (Miễn nhiệm ngày 10/06/2022)	-	28.594.000
		126.000.000	126.000.000

Tiền lương, thưởng và các khoản lợi ích khác của thành viên Hội đồng Quản trị, Tổng Giám đốc và người quản lý

- Hoàng Văn Hòa	Chủ tịch HĐQT	683.880.000	610.380.000
- Trần Đăng Mạnh	Phó chủ tịch HĐQT - Tổng Giám đốc	849.000.000	705.500.000
- Cấn Văn Tuấn	Phó Tổng Giám đốc	467.707.000	427.458.000
- Vũ Tùng Dương	Phó Tổng Giám đốc	466.106.000	422.390.000
- Tống Văn Định	Phó Tổng Giám đốc	466.106.000	421.400.000
- Ninh Văn Nam	Phó Tổng Giám đốc	473.500.000	421.400.000
- Tô Ngọc Sơn	Kế toán trưởng	532.147.000	445.200.000
		3.254.566.000	2.843.348.000

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.

38. 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 Thị Kim Cúc

Kế toán trưởng



Tô Ngọc Sơn

Hà Nội, ngày 05 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Trần Đăng Mạnh

