

Số: 02-04/2025/CDO/CVCB

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện 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, Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Phát triển Đô thị thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính đã được kiểm toán (BCTC) năm 2023 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

1. Tên tổ chức: Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Phát triển Đô thị

- Mã chứng khoán: CDO
- Địa chỉ: số 194 đường Bưởi, P.Cống Vị, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 043.9744068
- Email: ketoancddc@gmail.com Website: www.cddc.vn
- Nội dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023

BCTC riêng (TCNY không có công ty con và đơn vị kế toán cấp trên có đơn vị trực thuộc); ☐

BCTC riêng (TCNY có công ty con); ☒

BCTC tổng hợp (TCNY có đơn vị kế toán trực thuộc tổ chức bộ máy kế toán riêng). ☐

- Các trường hợp thuộc diện phải giải trình nguyên nhân:

+ Tổ chức kiểm toán đưa ra ý kiến không phải là ý kiến chấp nhận toàn phần đối với BCTC (đối với BCTC đã được soát xét/kiểm toán):

Có ☒

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☒

Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2022):

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp tại báo cáo kết quả kinh doanh của kỳ báo cáo thay đổi từ 10% trở lên so với báo cáo cùng kỳ năm trước:

Có ☐

Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐

Không ☐



+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo bị lỗ, chuyển từ lãi ở báo cáo cùng kỳ năm trước sang lỗ ở kỳ này hoặc ngược lại:

Có

☒

Không

☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có

☒

Không

☐

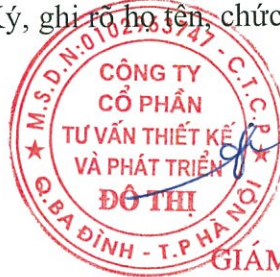
Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày: 04/04/2025 tại đường dẫn: <https://cdde>

Tài liệu đính kèm:

- BCTC.....
- Văn bản giải trình

Đại diện tổ chức

Người đại diện theo pháp luật/Người UQCBTT
(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)



GIÁM ĐỐC

Bùi Xuân Hiền



CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ

VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số 03-04/2025/CDO/CV-GT

(V.v Giải trình ý kiến kiểm toán từ chối đưa ý kiến

Báo cáo tài chính năm 2023)

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Nghị định 155/2020/NĐ-CP, ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị.

Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023 của Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị (CDO) được kiểm toán bởi Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC. Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị xin giải trình về việc từ chối đưa ra ý kiến tại BCTC riêng năm 2023 được kiểm toán như sau:

- Về ý kiến: “Công ty đang lỗ lũy kế 34.52 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn 17.8 tỷ VND, nhiều khoản nợ của Công ty đã quá hạn thanh toán. Trong năm 2023, Công ty lãi sau thuế là 0.474 tỷ VND và dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh âm”.

Công ty giải trình: Khoản lỗ của Công ty chủ yếu đến từ việc ảnh hưởng của dịch bệnh Covid kéo dài gây khó khăn cho Công ty và Các công ty đối tác, khoản đầu tư vào các dự án thuộc khối ngành dịch vụ khách sạn, nhà hàng bị ảnh hưởng nghiêm trọng, các phải thu khó thu hồi. Thêm nữa, ảnh hưởng biến động lớn từ biến động tỷ giá cũng gây ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty. Công ty đã trích lập dự phòng đúng quy định. Tuy nhiên, Công ty tin tưởng rằng khả năng phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh sau dịch và thu hồi các khoản công nợ, các khoản đầu tư vào các dự án có kết quả tốt trong những năm tiếp theo tạo ra dòng tiền đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Về ý kiến: “Chúng tôi được bổ nhiệm là Kiểm toán viên sau ngày 31/12/2023, do đó chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê TSCĐ của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định được tính hiện hữu khoản mục TSCĐ tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023 với nguyên giá là 2,93 tỷ VND được trình bày trên BCTC của Công ty”.

Công ty giải trình: Do ngày ký hợp đồng với Công ty kiểm toán sau ngày 31/12/2023 nên không thể cùng tham gia kiểm kê TSCĐ của Công ty. Tuy nhiên, hàng năm Công ty vẫn tiến hành kiểm kê, đánh giá TSCĐ theo đúng quy định. Các TSCĐ đến năm 2021 đã được trích



khấu hao hết giá trị theo đúng quy định. Phần lớn TCSĐ đã hỏng, cũ nát hết giá trị sử dụng nên công ty đã thực hiện kiểm kê thanh lý và hủy bỏ.

- Về ý kiến: “Tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023, số dư công nợ chưa được đối chiếu đang trình bày trên khoản mục “Phải thu ngắn hạn của khách hàng”, “Trả trước cho người bán”, “Phải thu ngắn hạn khác”, “Phải thu dài hạn khác” có tổng số tiền lần lượt là 1.46 tỷ VND và 3.03 tỷ VND; số dư công nợ phải trả chưa được đối chiếu đang trình bày trên các khoản mục “Phải trả người bán ngắn hạn”, “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” các khoản phải trả phải nộp khác” có tổng số tiền lần lượt là 19.4 tỷ VND và 17.7 tỷ VND”

Công ty giải trình: Đối với các khoản công nợ phải thu khách hàng ngắn hạn, trả trước cho người bán ngắn hạn, phải thu ngắn hạn khác, phải thu dài hạn khác, phải trả người bán ngắn hạn, phải trả phải nộp khác, hiện nay Công ty đang đánh giá khả năng thu hồi và xác định tổn thất đối với các khoản phải thu này. Kinh tế khó khăn đã ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh của Công ty và các Công ty đối tác, các khoản phải thu ngắn hạn gặp nhiều khó khăn nên ảnh hưởng đến tình hình phải thu, phải trả của Công ty.

- Về ý kiến: “Công ty đang trình bày chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của Dự án xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang với số tiền tại ngày 01/01/2023 và 31/12/2023 là 20,4 tỷ VND”.

Công ty giải trình: Đây là khoản chi phí cho dự án phát sinh trong năm 2017+2018. Tuy nhiên, do dịch bệnh Covid kéo dài nên Dự án vẫn chưa thể hoàn thành, công ty chưa chuyển giao được khoản chi phí dự án này cho Công ty con nên đơn vị vẫn tập hợp các chi phí liên quan đến đầu tư dự án khách sạn Candle XiengKhouang trên khoản mục chi phí xây dựng cơ bản.

- Về ý kiến: “Công ty thực hiện góp vốn vào Công ty con – Công ty Đại chúng tư vấn thiết kế và phát triển đô thị với giá gốc tại 01/01/2023 và 31/12/2023 là 82,71 tỷ VND, không trích lập dự phòng tổn thất đầu tư tài chính và cho công ty con này vay với giá trị tại 01/01/2023 và 31/12/2023 lần lượt là 56.4 tỷ VND và 57,7 tỷ VND để thực hiện đầu tư Dự án khách sạn Candle Xieng Khuang (“Dự án”). Theo giấy chứng nhận đầu tư ra nước ngoài số 2017003393 do Bộ kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 09/06/2009 và đăng ký điều chỉnh lần thứ nhất ngày 23/10/2017, việc đầu tư Dự án đang bị chậm so với tiến độ đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư. Chúng tôi không đánh giá được vấn đề này đến chỉ tiêu “Phải thu về cho vay dài hạn”, “Đầu tư vào công ty con”, “Dự phòng tổn thất đầu tư tài chính dài hạn” và các chỉ tiêu có liên quan khác trình bày trên BCTC của Công ty”.

Công ty giải trình: Do dịch bệnh Covid kéo dài năm 2021 và 2022 nên việc triển khai Dự án bị đình trệ, chậm tiến độ. Hiện nay, Công ty đang chờ UBND tỉnh Xieng Khuang phê duyệt điều chỉnh công năng Dự án phù hợp. Với việc phục hồi sản xuất kinh doanh và tiến độ đang triển khai Dự án hiện nay, Công ty sẽ sớm đưa Dự án vào vận hành hoạt động.

- Về ý kiến: “Công ty đang trình bày trên Báo cáo tài chính khoản nợ phải trả về Thuế và các khoản phải nộp nhà nước tại 01/01/2023 và 31/12/2023 số tiền 18.99 tỷ VND và 17,3 tỷ VND. Theo thông báo Tiền nợ thuế số 33706/TB-CCT-KDT ngày 11/12/2023 của Chi cục thuế quận Ba Đình, tổng số tiền nợ chưa nộp ngân sách nhà nước là 38.21 tỷ VND. Hiện, Công ty đang làm việc với cơ quan thuế để rà soát, đối chiếu số liệu giữa cơ quan quản lý thuế với số liệu theo sổ sách kế toán để xử lý các chênh lệch. Do đó chúng tôi không thể xác định được các



điều chỉnh cần thiết đối với khoản mục “Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước” và các khoản mục có liên quan trình bày trên BCTC riêng của Công ty”.

Công ty giải trình: Công ty đã thực hiện quyết toán thuế đến hết năm 2015, Tổ kiểm toán tại quận Hai Bà Trưng thuộc Đoàn kiểm toán ngân sách địa phương của Thành phố Hà Nội kiểm tra việc kê khai thuế GTGT, quyết toán TNDN năm 2016. Các năm 2022 đến nay, Công ty đã làm việc nhiều lần với Chi cục thuế quận Ba Đình, có cam kết thanh toán và hiện đang thanh toán dần hàng tháng để giảm dần công nợ thuế. Phần chênh lệch thuế giữa số hạch toán và số báo cáo Công ty vẫn đang tích cực làm rõ với cơ quan thuế.

Trên đây là giải trình của Công ty về ý kiến từ chối đưa ra ý kiến tại BCTC của kiểm toán độc lập, kính trình Quý Ủy ban chứng khoán Nhà nước và Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội. Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:

- Như trên
- Lưu VT, KT

**Công ty Cổ Phần Tư Vấn Thiết Kế
và Phát Triển Đô Thị**



GIÁM ĐỐC

Bùi Xuân Hiếu



**CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**

Số 04-03/2025/CDO/CV

*(V.v Giải trình về nguyên nhân biến động LNST trên
Báo cáo tài chính riêng năm 2023 so với năm 2022)*

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.
- Căn cứ Báo cáo tài chính riêng năm 2023 của Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị.

Công ty giải trình đối với biến động Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp năm 2023 trên BCTC riêng như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2022	Năm 2023	Biến động
LNST BCTC riêng	-1.985.568.970	474.869.102	124%

*Năm 2023 Công ty lãi **474.869.102 đồng** biến động chuyển từ lỗ sang lãi **124%** so với năm 2022.*

Nguyên nhân:

Công ty đang tập trung triển khai dự án tại Lào nên công việc kinh doanh khách sạn đã được chuyển giao cho Công ty con vì vậy Công ty không phát sinh doanh thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh.

Ảnh hưởng từ biến động về tỷ giá ngoại tệ giữa USD/VND năm 2023 và năm 2022 lớn, Doanh thu tài chính do đánh giá lại các khoản gốc ngoại tệ giảm **630.826.638 đồng** so với năm 2022 (biến động tương ứng **31.74%** so với lợi nhuận năm 2022).

Mặt khác, chi phí phát sinh trong kỳ **1.461.782.545 đồng** là các chi phí về vận hành, tiền lương, Khấu hao TSCĐ, CP khác, ... giảm so với năm 2022 là **571.697.212 đồng** (biến động tương ứng **120.9%** so với lợi nhuận năm 2022)

Các yếu tố kể trên đã làm cho Lợi nhuận sau thuế năm 2023 so với năm 2022 của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển đô thị biến động tăng lãi **124%**.

Trên đây là giải trình của Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển đô thị về biến động hoạt động sản xuất kinh doanh trong BCTC riêng của Công ty.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu VT, KT

**CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ**



GIÁM ĐỐC

Bùi Xuân Hiếu

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06-26
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10-26

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

CÔNG TY

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102963747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 25 tháng 01 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN 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 Vũ Đình Nhân	Chủ tịch
Ông Bùi Xuân Hiểu	Thành viên
Bà Trần Thị Việt Hà	Thành viên
Bà Lưu Thị Nhung	Thành viên
Bà Vũ Thị Mai Anh	Thành viên

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

Ông Bùi Xuân Hiểu	Giám đốc
-------------------	----------

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Tuyết Lâm	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Thu Hồng	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 25/07/2024
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 25/07/2024
Bà Nguyễn Diệu Ly	Thành viên	

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Bùi Xuân Hiểu - Giám đốc.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số 194 đường Bưởi, phường Công Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

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

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng 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 riêng, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban 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 riêng 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 riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 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 riêng 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 Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 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 riêng.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết hướng dẫn 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 và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Giám đốc



Bùi Xuân Hiếu

Giám Đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

Số:040425.008/BCTC.KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị được lập ngày 04 tháng 04 năm 2025, từ trang 06 đến trang 26, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính riêng 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Tuy nhiên, do vấn đề mô tả tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi đã không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

1. Như trình bày tại Thuyết minh số 01, tại ngày 31/12/2023, Công ty đang lỗ lũy kế 34,52 tỷ VND, nợ phải trả ngắn hạn vượt tài sản ngắn hạn 17,8 tỷ VND, nhiều khoản nợ phải trả của Công ty đã quá hạn thanh toán. Trong năm 2023, Công ty lãi sau thuế là 474 triệu và dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh âm.

Tuy nhiên, Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2. Chúng tôi được bổ nhiệm là Kiểm toán viên sau ngày 31/12/2023, do đó, chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê tài sản cố định của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định được tính hiện hữu của khoản mục tài sản cố định tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023 với nguyên giá là 2,93 tỷ VND (đã khấu hao hết) được trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

3. Tại thời điểm 01/01/2023 và 31/12/2023, số dư công nợ phải thu chưa được đối chiếu đang trình bày trên các khoản mục "Phải thu ngắn hạn của khách hàng", "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu ngắn hạn khác" có tổng số tiền lần lượt là 1,46 tỷ VND và 3,03 tỷ VND; số dư công nợ phải trả chưa được đối chiếu đang trình bày trên các khoản mục "Phải trả người bán ngắn hạn", "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước", "Các khoản phải trả, phải nộp khác" có tổng số tiền lần lượt là 19,4 tỷ VND và 17,7 tỷ VND. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế bổ sung, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để khẳng định tính đầy đủ, chính xác, quyền thu và nghĩa vụ phải trả của các khoản mục công nợ nêu trên cũng như các ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến (tiếp theo)

4. Như trình bày tại Thuyết minh số 10, Công ty đang trình bày chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang với số tiền tại 01/01/2023 và 31/12/2023 là 20,4 tỷ VND. Với các bằng chứng kiểm toán hiện có, chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với chỉ tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" và các chỉ tiêu có liên quan khác trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

5. Công ty thực hiện góp vốn vào công ty con - Công ty Đại chúng Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị với giá gốc tại 01/01/2023 và 31/12/2023 là 82,71 tỷ VND và cho công ty con này vay với giá trị tại 01/01/2023 và 31/12/2023 lần lượt là 56,4 tỷ VND và 57,7 tỷ VND để thực hiện đầu tư Dự án Xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang ("Dự án"). Theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài mã số 201700 393 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 09/06/2009, đăng ký điều chỉnh lần thứ nhất ngày 23/10/2017, việc đầu tư Dự án đang chậm so với tiến độ đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư. Chúng tôi không đánh giá được ảnh hưởng của vấn đề này đến chỉ tiêu "Phải thu về cho vay dài hạn", "Đầu tư vào công ty con", "Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn" và các chỉ tiêu có liên quan khác trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

6. Công ty đang trình bày trên Báo cáo tài chính riêng giá gốc của khoản đầu tư và giá trị dự phòng vào Công ty Cổ phần Lương thực Hồng Hà tại ngày 31/12/2023 lần lượt là 40 tỷ VND và 0,94 tỷ VND (tại ngày 01/01/2023 lần lượt là 45 tỷ VND và 0,94 tỷ VND). Chúng tôi chỉ tiếp cận được Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Lương thực Hồng Hà. Do đó, chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với khoản mục "Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn" và các khoản mục có liên quan trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

7. Công ty đang trình bày trên Báo cáo tài chính riêng khoản nợ phải trả về Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước tại 01/01/2023 và 31/12/2023 số tiền 18,99 tỷ VND và 17,3 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được biên bản đối chiếu nghĩa vụ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty tại các thời điểm nêu trên. Theo thông báo Tiền thuế nợ số 33706/TB-CCT-KDT ngày 11/12/2023 của Chi cục thuế quận Ba Đình, tổng số tiền nợ chưa nộp ngân sách nhà nước là 38,21 tỷ VND. Hiện, Công ty đang làm việc với cơ quan thuế để rà soát, đối chiếu số liệu giữa cơ quan quản lý thuế với số liệu theo sổ kế toán để xử lý các chênh lệch. Do đó, chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" và các khoản mục có liên quan trình bày trên Báo cáo tài chính riêng của Công ty.

Từ chối đưa ra ý kiến

Do tầm quan trọng của vấn đề nêu tại đoạn "Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến", chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để làm cơ sở đưa ra ý kiến kiểm toán. Do đó, chúng tôi không thể đưa ra ý kiến kiểm toán về Báo cáo tài chính riêng đính kèm.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Tuấn Anh

Giám đốc kiểm toán

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1369-2023-002-1

Lê Công Thắng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 4422-2024-002-1

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		8.439.065.113	6.685.829.908
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	202.533.004	26.600.245
111	1. Tiền		202.533.004	26.600.245
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		2.032.587.288	481.237.322
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	13.258.240.075	13.258.240.075
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	11.746.049.915	11.746.049.915
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	8	2.001.349.966	450.000.000
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)		(24.973.052.668)	(24.973.052.668)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		6.203.944.821	6.177.992.341
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		6.203.944.821	6.177.992.341
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		305.252.264.512	308.230.630.615
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		58.424.629.760	57.187.231.040
215	1. Phải thu về cho vay dài hạn	7	57.702.229.760	56.480.131.040
216	2. Phải thu dài hạn khác	8	722.400.000	707.100.000
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	-	-
222	- Nguyên giá		2.929.324.438	2.929.324.438
223	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(2.929.324.438)	(2.929.324.438)
227	2. Tài sản cố định vô hình	12	-	-
228	- Nguyên giá		100.000.000	100.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế (*)		(100.000.000)	(100.000.000)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn		20.396.237.009	20.396.237.009
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	10	20.396.237.009	20.396.237.009
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	226.431.397.743	230.647.162.566
251	1. Đầu tư vào công ty con		202.712.830.530	202.712.830.530
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		40.000.000.000	45.000.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(16.281.432.787)	(17.065.667.964)
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		313.691.329.625	314.916.460.523

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		26.274.370.738	27.974.370.738
310	I. Nợ ngắn hạn		26.274.370.738	27.974.370.738
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	5.217.563.211	5.217.563.211
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	17.297.827.521	18.997.827.521
319	3. Phải trả ngắn hạn khác	15	23.952.198	23.952.198
322	4. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.735.027.808	3.735.027.808
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		287.416.958.887	286.942.089.785
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	287.416.958.887	286.942.089.785
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		315.049.750.000	315.049.750.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		315.049.750.000	315.049.750.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		6.894.055.616	6.894.055.616
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(34.526.846.729)	(35.001.715.831)
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		(35.001.715.831)	(33.016.146.861)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		474.869.102	(1.985.568.970)
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		313.691.329.625	314.916.460.523

Lê Thị Phương Thảo
Người lập

Lại Minh Nguyệt
Kế toán trưởng

Bùi Xuân Hiếu
Giám Đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊSố 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**

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		-	-
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
11	4. Giá vốn hàng bán		-	-
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		-	-
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	17	1.831.853.110	1.868.243.108
22	7. Chi phí tài chính	18	(189.798.537)	1.819.712.630
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng		-	-
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	19	1.461.782.545	2.033.479.757
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		559.869.102	(1.984.949.279)
31	11. Thu nhập khác		-	-
32	12. Chi phí khác	20	85.000.000	619.691
40	13. Lợi nhuận khác		(85.000.000)	(619.691)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		474.869.102	(1.985.568.970)
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	21	-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		474.869.102	(1.985.568.970)


Lê Thị Phương Thảo
Người lập

Lại Minh Nguyệt
Kế toán trưởngBùi Xuân Hiểu
Giám Đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		474.869.102	(1.985.568.970)
	2. Điều chỉnh cho các khoản			
03	- Các khoản dự phòng		(784.235.177)	1.819.712.630
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		1.237.398.720	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(10.678)	(2.690)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		928.021.967	(165.859.030)
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(4.052.099.886)	1.437.131.967
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(1.700.000.000)	(1.380.000.000)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(4.824.077.919)	(108.727.063)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
26	1. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.000.000.000	-
27	2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		10.678	2.690
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		5.000.010.678	2.690
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		175.932.759	(108.724.373)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		26.600.245	135.324.618
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	202.533.004	26.600.245



Lê Thị Phương Thảo
Người lậpLại Minh Nguyệt
Kế toán trưởngBùi Xuân Hiếu
Giám Đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG*Năm 2023***1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP****Hình thức sở hữu vốn**

Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 0102963747 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 09 tháng 10 năm 2008, đăng ký thay đổi lần thứ 18 ngày 25 tháng 01 năm 2024.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 315.049.750.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 315.049.750.000 VND; tương đương 31.504.975 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: 18 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 19 người).

Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, thương mại, kinh doanh dịch vụ

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Trồng rau, đậu và các loại hoa cây cảnh;
- Bán buôn, nông lâm sản nguyên liệu (trừ gỗ tre, nứa) và động vật sống trừ các loại nhà nước cấm;
- Bán buôn máy móc, thiết bị phụ tùng máy nông nghiệp, kim loại, quặng kim loại;
- Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt trong xây dựng;
- Quảng cáo (không bao gồm quảng cáo thuốc lá);
- Bán lẻ tranh, tượng, các tác phẩm nghệ thuật, bán lẻ dầu hoả, bình ga, than củi làm nhiên liệu đun nấu gia đình, các hàng hoá gia dụng gia đình;
- Đúc sắt thép, sản xuất nồi hơi, rèn dập, ép và các kim loại, luyện bột kim loại;
- Sản xuất các đồ dùng kim loại cho nhà bếp, nhà vệ sinh, nhà ăn, thiết bị văn phòng bằng kim loại, sản xuất cửa an toàn, kết cửa bọc sắt, sản xuất dây cáp kim loại cách điện và không cách điện;
- Lắp đặt máy móc thiết bị công nghiệp, sản xuất các sản phẩm chịu lửa, sắt thép gang;
- Đúc kim loại màu, sản xuất các cấu kiện kim loại, sản xuất thùng bể chứa và các dụng cụ chế độ kim loại;
- Gia công cơ khí, xử lý tráng và phủ kim loại, sản xuất dao kéo, dụng cụ cầm tay và đồ kim loại thông thường;
- Sản xuất thiết bị, dụng cụ y tế, nha khoa, chỉnh hình và phục hồi chức năng (trừ răng giả);
- Xây dựng nhà các loại;
- Lắp đặt hệ thống điện;
- Trang trí nội ngoại thất, tổng thầu EPC và tổng thầu xây dựng các công trình theo hình thức chia khoán trao tay;
- Bán buôn ô tô và xe có động cơ khác, bán mô tô xe máy, bảo dưỡng sửa xe ô tô xe máy, bán phụ tùng và các bộ phận phụ trợ mô tô xe máy;
- Bán buôn thuốc lá nội, thuốc lá;

- Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác;
- Xây dựng các công trình đường sắt và đường bộ, chuẩn bị mặt bằng, lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, lò sưởi và điều hoà không khí;
- Lắp đặt xây dựng hệ thống khác;
- Bán buôn thiết bị và linh kiện điện tử viễn thông;
- Bán buôn gạo thực phẩm, bán buôn gạo, bán lẻ lương thực đồ uống;
- Vận tải hành khách nội tỉnh, liên tỉnh, nội thành, ngoại thành, vận tải hành khách bằng đường bộ;
- Hoạt động hỗ trợ dịch vụ tài chính;
- Bán buôn nhiên liệu rắn, lỏng, khí các loại phân bón hoá chất sử dụng trong nông nghiệp, các phụ liệu may mặc, giày dép;
- Bán lẻ thuốc và dịch vụ y tế, mỹ phẩm và vật phẩm vệ sinh trong các cửa hàng chuyên dụng;
- Nghiên cứu và phát triển thực nghiệm khoa học tự nhiên và kỹ thuật, khoa học xã hội và nhân văn;
- Giáo dục nghề nghiệp, đào tạo cao đẳng đại học, sau đại học, giáo dục mầm non, giáo dục tiểu học, giáo dục trung học cơ sở, và trung học phổ thông, giáo dục thể thao và giải trí, văn hoá, nghệ thuật;
- Sản xuất các sản phẩm từ gỗ, tre, nứa, rom rạ, vật liệu tết bện;
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Tư vấn môi giới bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất, quảng cáo bất động sản, quản lý bất động sản.

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

Trong năm, công ty không có hoạt động kinh doanh chính nào, điều này dẫn đến, tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, lỗ lũy kế của Công ty là 34,5 tỷ VND và tổng nợ ngắn hạn của Công ty đã vượt qua tài sản ngắn hạn với số tiền 17,8 tỷ VND, một số khoản nợ đã quá hạn thanh toán bao gồm: nợ phải trả nhà cung cấp, nợ thuế và các khoản phải nộp nhà nước. Cùng với đó, trong năm 2023, Công ty lãi sau thuế 474 triệu VND; dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh bị âm.

Thông tin về các công ty con của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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 riêng

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

Báo cáo tài chính riêng 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 riêng của Công ty, 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.

Báo cáo tài chính riêng của Công ty, được lập trên cơ sở tổng hợp các nghiệp vụ, giao dịch phát sinh tại các đơn vị thành viên hạch toán phụ thuộc và tại Văn phòng Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng yêu cầu Ban 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 kỳ kế toán cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- 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 riêng của Công ty và được Ban Giám đốc 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/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm 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 . Các nghiệp vụ bằng ngoại tệ

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

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

- Đối với khoản mục phân loại là tài sản: áp dụng tỷ giá mua ngoại tệ của ngân hàng thương mại nơi Công ty thường xuyên có giao dịch;

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

2.7 . Tiền

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

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào các công ty con 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.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định 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 con và công ty liên doanh 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 con, công ty liên doanh, liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.9 . 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 trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

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 (riêng) 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:

- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Phần mềm quản lý	03 - 05 năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . 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 riêng căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.13 . 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 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.

2.14 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:

- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh, dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái...

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

2.15 . 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.

2.16 . 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.

2.17 . 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 riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

2.18 . Thông tin bộ phận

Hoạt động sản xuất 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 lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	189.737.937	11.120.730
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	12.795.067	15.479.515
	202.533.004	26.600.245

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
Số 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	202.712.830.530	(15.337.342.325)	202.712.830.530	(16.121.577.502)
- Công ty Cổ phần Cung Xuân	120.000.000.000	(15.337.342.325)	120.000.000.000	(16.121.577.502)
- Công ty Đại chúng Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị (*)	82.712.830.530	-	82.712.830.530	-
Đầu tư vào đơn vị khác	40.000.000.000	(944.090.462)	45.000.000.000	(944.090.462)
- Công ty Cổ phần Lương thực Hồng Hà	40.000.000.000	(944.090.462)	45.000.000.000	(944.090.462)
	242.712.830.530	(16.281.432.787)	247.712.830.530	(17.065.667.964)

(*) Theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 09/2018/CDO/NQ-HĐQT ngày 18/10/2018, Công ty góp 3.543.800 USD tương đương 100% vốn điều lệ tại Công ty Đại chúng Tư vấn Thiết kế và Phát triển đô thị.

Công ty chưa đánh giá giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính tại ngày kết thúc kỳ kế toán do các quy định hiện hành chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính.

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Cung Xuân	Tầng 12 A, Toà nhà CDC 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	93,02%	93,02%	Kinh doanh thương mại, khai thác dịch vụ
- Công ty Đại chúng Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị	Bản Phôn My Xay, huyện Pec, tỉnh Xiêng Khoảng, Lào	100,00%	100,00%	Kinh doanh thương mại, khai thác dịch vụ
<i>Đơn vị khác</i>				
- Công ty Cổ phần Lương thực Hồng Hà	Số 56 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	15,04%	15,04%	Kinh doanh lương thực nông sản

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊSố 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**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
<i>Bên liên quan</i>	<i>13.258.240.075</i>	<i>(13.258.240.075)</i>	<i>13.258.240.075</i>	<i>(13.258.240.075)</i>
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	13.258.240.075	(13.258.240.075)	13.258.240.075	(13.258.240.075)
	<u>13.258.240.075</u>	<u>(13.258.240.075)</u>	<u>13.258.240.075</u>	<u>(13.258.240.075)</u>

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	<i>3.445.811.049</i>	<i>(3.445.811.049)</i>	<i>3.445.811.049</i>	<i>(3.445.811.049)</i>
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	3.445.811.049	(3.445.811.049)	3.445.811.049	(3.445.811.049)
<i>Bên khác</i>	<i>8.300.238.866</i>	<i>(8.269.001.544)</i>	<i>8.300.238.866</i>	<i>(8.269.001.544)</i>
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Chung	7.992.945.526	(7.992.945.526)	7.992.945.526	(7.992.945.526)
Trả trước người bán khác	307.293.340	(276.056.018)	307.293.340	(276.056.018)
	<u>11.746.049.915</u>	<u>(11.714.812.593)</u>	<u>11.746.049.915</u>	<u>(11.714.812.593)</u>

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>				
Công ty Đại chúng Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị	57.702.229.760		56.480.131.040	
	<u>57.702.229.760</u>	<u>-</u>	<u>56.480.131.040</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊSố 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**8 . PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a) Ngắn hạn				
Phải thu về bảo hiểm xã hội	1.349.966	-	-	-
Tạm ứng	-	-	450.000.000	-
Phải thu khác	2.000.000.000	-	-	-
	2.001.349.966	-	450.000.000	-
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ (*)	722.400.000	-	707.100.000	-
	722.400.000	-	707.100.000	-
c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Bà Lưu Thị Nhung	2.000.000.000	-	-	-
	2.000.000.000	-	-	-

(*) Khoản tiền bảo lãnh thực hiện hợp đồng số 1541/SKH&ĐT.XK ngày 17/11/2017 để đầu tư xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang, nguyên tệ 30.000 USD.

(i): Thành viên Hội đồng quản trị.

9 . NỢ XẤU

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	16.704.051.124	-	16.704.051.124	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Chung	7.992.945.526	-	7.992.945.526	-
- Công ty Cổ phần Chứng Khoán Châu Á Thái Bình Dương	120.000.000	-	120.000.000	-
- Công ty Luật TNHH Trí Minh	80.000.000	-	80.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại và du lịch Thành Việt	69.518.640	20.855.592	69.518.640	20.855.592
- Công ty TNHH Phát triển Kiến trúc Nhiệt Đới	27.392.970	-	27.392.970	-
	24.993.908.260	20.855.592	24.993.908.260	20.855.592

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊSố 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**10 . XÂY DỰNG CƠ BẢN DỮ DANG**

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang		
- Xây dựng khách sạn Candle Xiang Khouang	20.396.237.009	20.396.237.009
	20.396.237.009	20.396.237.009

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND
Nguyên giá			
Số dư đầu năm	800.240.000	2.129.084.438	2.929.324.438
Số dư cuối năm	800.240.000	2.129.084.438	2.929.324.438
Giá trị hao mòn lũy kế			
Số dư đầu năm	800.240.000	2.129.084.438	2.929.324.438
Số dư cuối năm	800.240.000	2.129.084.438	2.929.324.438
Giá trị còn lại			
Tại ngày đầu năm	-	-	-
Tại ngày cuối năm	-	-	-

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 2.929.324.438 VND.

12 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại thời điểm 31/12/2023, tài sản vô hình của đơn vị là phần mềm máy tính, với tổng nguyên giá 100.000.000, hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2023 là 100.000.000.

13 . 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	4.820.373.990	-	4.820.373.990	-
- Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	4.820.373.990		4.820.373.990	
Bên khác	397.189.221		397.189.221	
- Báo Đầu Tư	117.700.000		117.700.000	
- Công ty TNHH Hoàng Quân	31.933.419		31.933.419	
- Phải trả nhà cung cấp khác	247.555.802		247.555.802	
	5.217.563.211		5.217.563.211	

Toàn bộ các khoản nợ trên đều đã quá hạn thanh toán.

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	9.100.449.279	-	1.700.000.000	-	7.400.449.279
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	9.897.378.242	-	-	-	9.897.378.242
Các loại thuế khác	-	-	4.000.000	4.000.000	-	-
	-	18.997.827.521	4.000.000	1.704.000.000	-	17.297.827.521

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

15 . PHẢI TRẢ KHÁC NGÁN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	23.952.198	23.952.198
	23.952.198	23.952.198

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐỒ THỊ

Số 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng

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

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quỹ đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	315.049.750.000	6.894.055.616	(33.016.146.861)	288.927.658.755
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	(1.985.568.970)	(1.985.568.970)
Số dư cuối năm trước	315.049.750.000	6.894.055.616	(35.001.715.831)	286.942.089.785
Số dư đầu năm nay	315.049.750.000	6.894.055.616	(35.001.715.831)	286.942.089.785
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	474.869.102	474.869.102
Số dư cuối năm nay	315.049.750.000	6.894.055.616	(34.526.846.729)	287.416.958.887

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND	Tỷ lệ (%)
Các cổ đông khác	315.049.750.000	100,00%	315.049.750.000	100,00%
	315.049.750.000	100%	315.049.750.000	100%

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊSố 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023**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	315.049.750.000	315.049.750.000
- Vốn góp đầu năm	315.049.750.000	315.049.750.000
- Vốn góp cuối năm	315.049.750.000	315.049.750.000

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.504.975	31.504.975
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	31.504.975	31.504.975
- Cổ phiếu phổ thông	31.504.975	31.504.975
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.504.975	31.504.975
- Cổ phiếu phổ thông	31.504.975	31.504.975
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	6.894.055.616	6.894.055.616
	6.894.055.616	6.894.055.616

17 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	17.750	13.668
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	1.831.835.360	1.868.229.440
	1.831.853.110	1.868.243.108

18 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	594.436.640	-
Dự phòng giảm giá tổn thất đầu tư	(784.235.177)	1.819.712.630
	(189.798.537)	1.819.712.630

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊSố 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**

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

19 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nhân công	1.157.387.080	1.254.424.947
Thuế, phí, lệ phí	4.000.000	4.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	199.097.879	536.516.251
Chi phí khác bằng tiền	101.297.586	238.538.559
	1.461.782.545	2.033.479.757

20 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Các khoản bị phạt	85.000.000	-
Chi phí khác	-	619.691
	85.000.000	619.691

21 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	474.869.102	(1.985.568.970)
Các khoản điều chỉnh tăng	85.000.000	-
- Chi phí không hợp lệ	85.000.000	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(559.869.102)	-
- Chuyển lỗ các năm trước	(559.869.102)	-
Thu nhập chịu thuế TNDN	-	(1.985.568.970)
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	9.897.378.242	9.897.378.242
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	9.897.378.242	9.897.378.242

22 . 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 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 CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊSố 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.795.067	-	-	12.795.067
Phải thu khách hàng, phải thu khác	2.032.587.288	-	-	2.032.587.288
Các khoản cho vay	-	-	57.702.229.760	57.702.229.760
	2.045.382.355	-	57.702.229.760	59.747.612.115
	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	15.479.515	-	-	15.479.515
Phải thu khách hàng, phải thu khác	481.237.322	-	-	481.237.322
Các khoản cho vay	-	-	56.480.131.040	56.480.131.040
	496.716.837	-	56.480.131.040	56.976.847.877

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:

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊSố 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	5.241.515.409	-	-	5.241.515.409
	5.241.515.409	-	-	5.241.515.409
Tại ngày 01/01/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	5.241.515.409	-	-	5.241.515.409
	5.241.515.409	-	-	5.241.515.409

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.

23 . 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 được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

24 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

Danh sách và mối quan hệ với các bên liên quan có giao dịch và số dư Công ty như sau:

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Cung Xuân	Công ty con
Công ty Đại chúng Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị	Công ty con
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	Ông Bùi Xuân Hiểu là giám đốc của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Hồng Trang
Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng là anh trai Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Cung Xuân

Các thành viên trong Hội đồng quản trị, Ban Giám đốc, Ban Kiểm soát, người quản lý khác của Công ty và người có liên quan của các cá nhân này.

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

	Mối quan hệ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Bán khoản đầu tư		5.000.000.000	-
Lưu Thị Nhung	Thành viên HĐQT	5.000.000.000	-

CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ

Số 194 đường Bưởi, phường Cống Vị, Quận Ba Đình,
Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Vũ Đình Nhân	Chủ tịch HĐQT	134.067.692	115.842.949
Bà Lưu Thị Nhung	Thành viên HĐQT	69.866.784	85.227.092
Bà Vũ Thị Mai Anh	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Bà Trần Thị Việt Hà	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Bùi Xuân Hiểu	Giám đốc, Thành viên HĐQT	101.144.615	103.538.462
Bà Nguyễn Thị Tuyết Lâm	Trưởng BKS	93.200.000	91.519.231
Bà Nguyễn Diệu Ly	Thành viên BKS	70.177.776	72.841.892
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên BKS	24.000.000	24.000.000
Bà Lại Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	51.197.692	57.708.333

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.

25 . SỐ LIỆU SO SÁNH

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



Lê Thị Phương Thảo
Người lập



Lại Minh Nguyệt
Kế toán trưởng



Bùi Xuân Hiểu
Giám Đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025