

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VIỆT NAM

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 - 30
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 - 30

100
C
ACH
AN
DA

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam (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 Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101407810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28 tháng 07 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 22 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Số 62, Phố Nguyễn Thị Định, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, 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: Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch	(Bổ nhiệm ngày 20 tháng 11 năm 2023)
Ông: Bùi Đức Nguyên	Thành viên	(Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT ngày 20 tháng 11 năm 2023)
Ông: Phạm Quang Thành	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: Nguyễn Hữu Tới	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 20 tháng 11 năm 2023)
Ông: Bùi Đức Nguyên	Tổng Giám đốc	(Bổ nhiệm ngày 23 tháng 08 năm 2023, Miễn nhiệm ngày 20 tháng 11 năm 2023)
Ông: Phạm Quang Thành	Tổng Giám đốc	(Miễn nhiệm ngày 23 tháng 08 năm 2023)
Ông: Đào Hữu Giảng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông: Trần Quang	Phó Tổng Giám đốc	

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà: Tạ Thị Lan Anh	Trưởng ban
Ông: Phan Như Hải	Thành viên
Ông: Vũ Mạnh Hùng	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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc 



Nguyễn Hữu Tới
Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 12 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 Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam được lập ngày 12 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 30, 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 ngoại trừ của chúng tôi.

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

- Trong năm 2022, Công ty thực hiện giao dịch mua tài sản là Tầng hầm B2 tại cụm tòa nhà N05 khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng của Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam, giao dịch này đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường số 09/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2022 của Công ty. Với những thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi không thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán làm cơ sở xác định giá trị hợp lý của giao dịch mua tài sản như đã nêu trên.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, 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 Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam tại ngày 31/12/2023, 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

Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 13 tháng 03 năm 2024

Cần Việt Hùng

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 4839-2024-002-1

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	(Đã điều chỉnh) VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		55.407.918.113	52.644.943.623
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	03	23.952.649.123	6.988.541.420
111	1. Tiền		20.889.936.794	6.988.541.420
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.062.712.329	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	04	20.060.000.000	28.850.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		20.060.000.000	28.850.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		10.130.600.073	9.325.592.404
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	05	7.326.139.397	6.938.488.669
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	06	364.825.107	115.761.553
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	07	2.439.635.569	2.271.342.182
140	IV. Hàng tồn kho	08	503.434.208	585.661.188
141	1. Hàng tồn kho		503.434.208	585.661.188
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		761.234.709	6.895.148.611
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	11	442.485.459	405.335.359
152	2. Thuế GTGT được khấu trừ		97.087.384	6.489.813.252
153	3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	221.661.866	-
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		155.096.605.902	159.483.701.646
220	I. Tài sản cố định		154.183.675.334	159.312.341.569
221	1. Tài sản cố định hữu hình	09	154.149.675.334	159.266.341.569
222	- Nguyên giá		172.870.563.222	172.793.563.222
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(18.720.887.888)	(13.527.221.653)
227	2. Tài sản cố định vô hình	10	34.000.000	46.000.000
228	- Nguyên giá		395.000.000	395.000.000
229	- Giá trị hao mòn lũy kế		(361.000.000)	(349.000.000)
250	II. Đầu tư tài chính dài hạn	04	-	-
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		1.154.430.000	1.154.430.000
254	2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn		(1.154.430.000)	(1.154.430.000)
260	III. Tài sản dài hạn khác		912.930.568	171.360.077
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	912.930.568	171.360.077
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		210.504.524.015	212.128.645.269

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		34.286.303.048	35.256.206.120
310	I. Nợ ngắn hạn		33.688.202.909	34.598.105.981
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	13.345.187.640	11.542.434.581
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	397.230.612	246.950.553
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	81.854.682	428.677.491
314	4. Phải trả người lao động		6.144.339.897	8.375.374.170
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	742.025.456	1.438.337.087
318	6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	17	3.749.085.518	2.970.370.750
319	7. Phải trả ngắn hạn khác	16	8.889.269.989	8.915.258.234
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		339.209.115	680.703.115
330	II. Nợ dài hạn		598.100.139	658.100.139
337	1. Phải trả dài hạn khác	16	598.100.139	658.100.139
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		176.218.220.967	176.872.439.149
410	I. Vốn chủ sở hữu	18	176.218.220.967	176.872.439.149
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		160.000.000.000	160.000.000.000
411a	Cổ đông phổ thông có quyền biểu quyết		160.000.000.000	160.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		3.993.658.765	3.993.658.765
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		12.224.562.202	12.878.780.384
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước		9.678.780.384	7.467.606.905
421b	LNST chưa phân phối năm nay		2.545.781.818	5.411.173.479
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		210.504.524.015	212.128.645.269

Người lập biểu

Phạm Thị Huệ

Kế toán trưởng

Trương Thị Thanh Thủy

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Tới

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	100.438.443.385	98.178.793.405
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	21	71.946.626	138.269.156
10	3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ		100.366.496.759	98.040.524.249
11	4. Giá vốn hàng bán	22	91.367.832.108	86.678.627.152
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		8.998.664.651	11.361.897.097
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	2.062.560.256	2.657.479.501
22	7. Chi phí tài chính		-	-
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	-
25	8. Chi phí bán hàng	24	823.822.678	904.302.256
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	8.639.918.569	5.988.855.629
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		1.597.483.660	7.126.218.713
31	11. Thu nhập khác	26	1.760.974.151	247.644.081
32	12. Chi phí khác		-	172.088.960
40	13. Lợi nhuận khác		1.760.974.151	75.555.121
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		3.358.457.811	7.201.773.834
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	27	812.675.993	1.790.600.355
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>2.545.781.818</u>	<u>5.411.173.479</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	28	<u>159</u>	<u>573</u>

Người lập biểu

Phạm Thị Huệ

Kế toán trưởng

Trương Thị Thanh Thủy

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Tới

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	(Đã điều chỉnh) VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		3.358.457.811	7.201.773.834
	2. Điều chỉnh cho các khoản		3.143.105.979	45.294.777
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		5.205.666.235	2.702.774.278
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.062.560.256)	(2.657.479.501)
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		6.501.563.790	7.247.068.611
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		5.542.129.513	(5.234.569.523)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		82.226.980	155.488.049
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(402.697.045)	(2.621.803.746)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(778.720.591)	(512.919.725)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(1.260.049.886)	(1.974.337.619)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(341.494.000)	(994.514.200)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		9.342.958.761	(3.935.588.153)
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		(77.000.000)	(152.223.018.734)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(47.060.000.000)	(13.350.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		55.850.000.000	41.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.108.148.942	3.918.378.816
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		10.821.148.942	(120.654.639.918)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
31	1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu		-	120.000.000.000
36	2. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(3.200.000.000)	(2.000.000.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(3.200.000.000)	118.000.000.000

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 (Đã điều chỉnh) VND
50 Lưu chuyển tiền thuần trong năm		16.964.107.703	(6.590.228.071)
60 Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		6.988.541.420	13.578.769.491
70 Tiền và tương đương tiền cuối năm	03	<u>23.952.649.123</u>	<u>6.988.541.420</u>

Người lập biểu

Phạm Thị Huệ

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Kế toán trưởng

Trương Thị Thanh Thủy

Tổng Giám đốc



Nguyễn Hữu Tới

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 Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0101407810 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 28 tháng 07 năm 2003, đăng ký thay đổi lần thứ mười bốn ngày 22 tháng 11 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 62, Phố Nguyễn Thị Định, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 160.000.000.000 đồng; tương đương 16.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 480 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 353 người).

Lĩnh vực kinh doanh: Quản lý, khai thác, vận hành, bảo trì, bảo dưỡng và cung cấp dịch vụ cho các khu đô thị.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Thu gom rác thải không độc hại;
- Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải, chi tiết:
 - + Dịch vụ hỗ trợ trông giữ phương tiện giao thông;
 - + Dịch vụ giao nhận hàng hoá.
- Sản xuất và cung cấp nước sạch;
- Sản xuất và buôn bán hàng hoá, rượu bia, thuốc lá, nước giải khát, đồ ăn nhanh;
- Kinh doanh nhà hàng (không bao gồm kinh doanh quán bar, phòng hát karaoke, vũ trường);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày;
- Hoạt động của các cơ sở thể thao;
- Xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình giao thông, công trình cấp thoát nước, điện, điều hoà, thông gió, cơ khí và thang máy;
- Kinh doanh siêu thị, nhà hàng khách sạn và các khu vui chơi giải trí bao gồm: Tennis, bi-a, cầu lông, bơi lội, trò chơi có thưởng (theo quy định của pháp luật), thể dục thể hình;
- Dịch vụ bưu chính viễn thông, cho thuê nhà, giao nhận và vận tải hàng hoá, vận chuyển hành khách, làm sạch và bảo vệ môi trường;
- Buôn bán sách báo, văn hoá phẩm, băng nhạc băng hình, đồ chơi trẻ em (theo quy định của pháp luật hiện hành);
- Quản lý, duy tu, bảo dưỡng và khai thác các công trình hạ tầng kỹ thuật;
- Kinh doanh bất động sản.

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

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

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

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

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

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

2.3. Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- 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 Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.4. Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. 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 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.

2.5. 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.

2.6. Các khoản đầu tư tài chính

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

Các khoản đầu tư góp vốn vào các 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 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.
- 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

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 việc 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.

2.9. 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 - 35 năm
- Phương tiện vận tải	05 - 08 năm
- Thiết bị văn phòng	05 - 06 năm
- Phần mềm quản lý	05 năm

2.10. 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.

2.11. Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán 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 không quá 3 năm.

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

2.13. Chi phí phải trả

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

2.14. 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 kỳ kế toán về cung cấp dịch vụ.

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.

2.15. 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.

2.16. 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 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, tiền bản quyền, cổ tức, lợi nhuận được chia 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.

2.17. Các khoản giảm trừ doanh thu

Các khoản giảm trừ doanh thu bán hàng, cung cấp dịch vụ phát sinh trong năm gồm: Hàng bán bị trả lại.

Các khoản hàng bán bị trả lại phát sinh cùng năm tiêu thụ sản phẩm, hàng hóa dịch vụ được điều chỉnh giảm doanh thu của năm phát sinh. Trường hợp sản phẩm, hàng hoá, dịch vụ đã tiêu thụ từ các năm trước, đến năm sau mới phát sinh các khoản giảm trừ doanh thu thì được ghi giảm doanh thu theo nguyên tắc: Nếu phát sinh trước thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu trên Báo cáo tài chính của năm lập báo cáo (năm trước), và nếu phát sinh sau thời điểm phát hành Báo cáo tài chính thì ghi giảm doanh thu của năm phát sinh (năm sau).

2.18. Giá vốn dịch vụ cung cấp

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

2.19. 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.

2.20. 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.

2.21. 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.

2.22. Thông tin bộ phận

Do Công ty hoạt động chủ yếu trong lĩnh vực cung cấp dịch vụ quản lý, vận hành và bảo trì cho các khu đô thị diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Tiền mặt	218.355.874	50.930.027
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.671.580.920	6.937.611.393
Các khoản tương đương tiền	3.062.712.329	-
	23.952.649.123	6.988.541.420

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn từ 01 tháng đến 03 tháng có giá trị 3.062.712.329 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 3,2%/năm đến 4,3%/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	20.060.000.000	-	28.850.000.000	-
	20.060.000.000	-	28.850.000.000	-

Tại ngày 31/12/2023, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn từ 06 tháng đến 09 tháng có giá trị 20.060.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại cổ phần với lãi suất từ 5,95%/năm đến 7,0%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty Cổ phần Phát triển Bóng đá Việt Nam (*)	1.154.430.000	(1.154.430.000)	1.154.430.000	(1.154.430.000)
	1.154.430.000	(1.154.430.000)	1.154.430.000	(1.154.430.000)

(*) Theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2019 số 022/2019/NQ/VSC-ĐHĐCĐ ngày 13/03/2019, Đại hội đồng cổ đông Công ty đã thông qua chủ trương thoái vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Bóng đá Việt Nam với giá 01 VND. Tuy nhiên, đến thời điểm lập Báo cáo tài chính này Công ty vẫn chưa thực hiện xong các thủ tục thoái vốn khoản đầu tư.

Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các 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.

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	1.496.751.155	-	1.536.398.292	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	1.369.112.512	-	974.105.925	-
- Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	11.826.643	-	371.227.133	-
- Công ty Cổ phần Vimeco	115.812.000	-	170.406.000	-
- Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	-	-	8.104.775	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	-	-	12.554.459	-
Bên khác	5.829.388.242	-	5.402.090.377	-
- Ban Quản trị nhà chung cư Khu đô thị Trung Hoà Nhân Chính	2.045.623.908	-	1.600.244.538	-
- Công ty Cổ phần Bất Động sản Dầu khí	1.418.661.090	-	1.418.661.090	-
- Các khách hàng khác	2.365.103.244	-	2.383.184.749	-
	7.326.139.397	-	6.938.488.669	-

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	364.825.107	-	115.761.553	-
- Công ty Cổ phần Chế tác Đá Việt Nam	17.424.000	-	17.424.000	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Amu	302.670.900	-	-	-
- Các khoản trả trước người bán khác	44.730.207	-	98.337.553	-
	364.825.107	-	115.761.553	-

7. PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Phải thu lãi tiền gửi	321.083.233	-	366.671.919	-
- Phải thu các Ban Quản trị Toà nhà	811.567.864	-	1.032.168.766	-
- Phải thu tạm ứng	1.236.944.024	-	779.326.719	-
- Ký cược, ký quỹ	15.000.000	-	5.000.000	-
- Phải thu khác	55.040.448	-	88.174.778	-
	2.439.635.569	-	2.271.342.182	-

8. 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	120.544.914	-	120.821.676	-
- Công cụ, dụng cụ	256.813.452	-	255.933.205	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	87.430.675	-	165.955.325	-
- Hàng hóa	38.645.167	-	42.950.982	-
	503.434.208	-	585.661.188	-

9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	TSCĐ dùng trong quản lý	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	168.912.018.001	1.673.889.892	2.207.655.329	172.793.563.222
- Mua trong năm	-	-	77.000.000	77.000.000
Số dư cuối năm	168.912.018.001	1.673.889.892	2.284.655.329	172.870.563.222
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	9.780.940.765	1.655.110.716	2.091.170.172	13.527.221.653
- Khấu hao trong năm	5.141.991.502	15.023.328	36.651.405	5.193.666.235
Số dư cuối năm	14.922.932.267	1.670.134.044	2.127.821.577	18.720.887.888
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	159.131.077.236	18.779.176	116.485.157	159.266.341.569
Tại ngày cuối năm	153.989.085.734	3.755.848	156.833.752	154.149.675.334

- Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 9.798.865.126 VND

Nhà cửa, vật kiến trúc tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/12/2023 bao gồm Diện tích hầm B2 - Cụm chung cư N05 thuộc khu đô thị Đông Nam Đường Trần Duy Hưng, Phường Trung Hòa, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Giá trị tài sản mua: 160.568.125.000 đồng không bao gồm thuế GTGT và 2% kinh phí bảo trì. Tài sản hiện đang dùng để làm bãi trông giữ xe.

10. TÀI SẢN CÓ ĐỊNH VÔ HÌNH

	Chương trình phần mềm	Cộng
	VND	VND
Nguyên giá		
Số dư đầu năm	395.000.000	395.000.000
Số dư cuối năm	395.000.000	395.000.000
Giá trị hao mòn lũy kế		
Số dư đầu năm	349.000.000	349.000.000
- Khấu hao trong năm	12.000.000	12.000.000
Số dư cuối năm	361.000.000	361.000.000
Giá trị còn lại		
Tại ngày đầu năm	46.000.000	46.000.000
Tại ngày cuối năm	34.000.000	34.000.000
- Nguyên giá TSCĐ vô hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:	335.000.000	VND

11. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	385.310.239	368.222.628
- Chi phí bảo hiểm	26.314.225	-
- Các khoản khác	30.860.995	37.112.731
	442.485.459	405.335.359
b) Dài hạn		
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	756.585.212	166.444.949
- Chi phí sửa chữa, cải tạo	154.537.018	4.915.128
- Các khoản khác	1.808.338	
	912.930.568	171.360.077

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	9.375.758.700	9.375.758.700	9.574.291.860	9.574.291.860
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	9.069.070.784	9.069.070.784	9.499.287.937	9.499.287.937
- Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	-	-	75.003.923	75.003.923
- Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	306.687.916	306.687.916	-	-
<i>Bên khác</i>	3.969.428.940	3.009.931.740	1.968.142.721	1.847.842.721
- Công ty TNHH TK Elevator Việt Nam	607.597.200	-	-	-
- Công ty Cổ phần Môi trường và Dịch vụ đô thị Vĩnh Yên	351.900.000	-	120.300.000	-
- Đối tượng khác	3.009.931.740	3.009.931.740	1.847.842.721	1.847.842.721
	13.345.187.640	12.385.690.440	11.542.434.581	11.422.134.581

13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	9.889.020	-
- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	9.889.020	-
<i>Bên khác</i>	387.341.592	246.950.553
- Ban Quản trị Toà nhà N05	30.015.000	128.764.388
- Ban Quản trị nhà chung cư Khu đô thị Trung Hoà Nhân Chính	299.265.871	-
- Các khách hàng khác	58.060.721	118.186.165
	397.230.612	246.950.553

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam

Số 62, Phố Nguyễn Thị Định, Phường Trung Hoà, Quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội

Báo cáo tài chính

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

14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm (điều chỉnh)	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	-	-	8.668.407	8.668.407	-	-
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	225.712.027	812.675.993	1.260.049.886	221.661.866	-
- Thuế thu nhập cá nhân	-	202.965.464	711.247.865	832.358.647	-	81.854.682
- Thuế nhà đất, tiền thuế đất	-	-	477.579.031	477.579.031	-	-
- Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	428.677.491	2.013.171.296	2.581.655.971	221.661.866	81.854.682

Căn cứ Quyết định số 14346/QĐ-CTHN-QLĐ ngày 24 tháng 8 năm 2023 của Cục thuế Thành phố Hà Nội, Công ty được giảm tiền thuế đất phải nộp năm 2022 theo Quyết định số 01/2023/QĐ-TTg ngày 31/01/2023 của Thủ tướng Chính phủ, số tiền thuế đất được giảm là 201.823.311 VND.

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

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Chi phí uỷ thác quyền khai thác dịch vụ trông giữ xe tầng hầm tòa nhà Vinata	190.909.087	190.909.087
- Thù lao Hội đồng quản trị	485.000.000	600.000.000
- Chi phí phải trả khác	66.116.369	647.428.000
	742.025.456	1.438.337.087

Trong đó: Bên liên quan

- Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	190.909.087	190.909.087
	190.909.087	190.909.087

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023 (điều chỉnh)
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	111.502.900	-
- Bảo hiểm xã hội	27.063.390	26.968.118
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	2.466.000.000	1.975.000.000
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	6.284.703.699	6.913.290.116
+ Chi phí bảo trì, sửa chữa lại tòa nhà	1.205.438.990	1.211.625.329
+ Các khoản thu hộ phải trả	325.995.454	432.613.450
+ Phải trả các Ban quản trị tòa nhà	3.371.128.313	2.980.155.771
+ Phải trả khác	1.382.140.942	2.288.895.566
	8.889.269.989	8.915.258.234
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	598.100.139	658.100.139
	598.100.139	658.100.139

17. DOANH THU CHƯA THỰC HIỆN NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Doanh thu nhận trước về cho thuê văn phòng, thuê kho, địa điểm đặt quảng cáo và địa điểm đặt máy ATM	3.749.085.518	2.970.370.750
	3.749.085.518	2.970.370.750

18. VỐN CHỦ SỞ HỮU

a) Bảng đối chiếu biến động vốn chủ sở hữu

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	40.000.000.000	3.993.658.765	10.057.606.905	54.051.265.670
Tăng vốn trong năm	120.000.000.000	-	-	120.000.000.000
Lãi trong năm trước	-	-	5.411.173.479	5.411.173.479
Phân phối lợi nhuận	-	-	(2.000.000.000)	(2.000.000.000)
Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-	(590.000.000)	(590.000.000)
Số dư cuối năm trước	160.000.000.000	3.993.658.765	12.878.780.384	176.872.439.149
Số dư đầu năm nay	160.000.000.000	3.993.658.765	12.878.780.384	176.872.439.149
Lãi trong năm nay	-	-	2.545.781.818	2.545.781.818
Phân phối lợi nhuận	-	-	(3.200.000.000)	(3.200.000.000)
Số dư cuối năm nay	160.000.000.000	3.993.658.765	12.224.562.202	176.218.220.967

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

	Số tiền VND
Chi trả cổ tức	3.200.000.000

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Cuối năm VND	Tỷ lệ %	Đầu năm VND	Tỷ lệ %
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	68.650.000.000	42,9%	68.650.000.000	42,9%
Ông Trần Hoài Sơn	40.000.000.000	25,0%	40.000.000.000	25,0%
Ông Đinh Duy Tuấn	40.000.000.000	25,0%	40.000.000.000	25,0%
Công ty Cổ phần đầu tư Pacific Holdings	8.810.000.000	5,5%	-	0,0%
Cổ đông khác	2.540.000.000	1,6%	11.350.000.000	7,1%
Tổng cộng	160.000.000.000	100,0%	160.000.000.000	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	160.000.000.000	40.000.000.000
- Vốn góp tăng trong năm	-	120.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	160.000.000.000	160.000.000.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	3.200.000.000	2.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	3.200.000.000	2.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	3.200.000.000	2.000.000.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	3.200.000.000	2.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	-	-

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	16.000.000	16.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	16.000.000	16.000.000
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	3.993.658.765	3.993.658.765
	3.993.658.765	3.993.658.765

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

Tài sản thuê ngoài

Công ty ký các hợp đồng thuê đất tại Số 62, phố Nguyễn Thị Định, phường Trung Hoà, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội để sử dụng với mục đích làm trụ sở văn phòng từ ngày 17/04/2009 đến ngày 17/04/2059. Diện tích khu đất thuê là 1.252 m². Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng theo quy định hiện hành của Nhà nước.

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

	Năm 2023	Năm 2022 (đã điều chỉnh)
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh nước sạch và nước tinh khiết	13.418.713.095	11.950.976.407
Doanh thu cung cấp dịch vụ đô thị	85.754.335.221	84.158.251.415
Doanh thu khác	1.265.395.069	2.069.565.583
	100.438.443.385	98.178.793.405
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)</i>	8.063.515.397	7.286.991.160

21. CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Hàng bán bị trả lại	71.946.626	138.269.156
	71.946.626	138.269.156

22. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh nước sạch và nước tinh khiết	9.010.391.968	8.360.258.795
Giá vốn của dịch vụ đô thị đã cung cấp	81.341.351.615	76.987.551.249
Giá vốn hoạt động khác	1.016.088.525	1.330.817.108
	91.367.832.108	86.678.627.152
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan <i>(Xem thông tin chi tiết tại Thuyết minh 31)</i>	11.390.949.816	16.464.618.163

23. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi	2.062.560.256	2.657.479.501
	2.062.560.256	2.657.479.501

24. CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	59.159.181	59.748.548
Chi phí nhân công	335.641.978	442.898.627
Chi phí khác bằng tiền	429.021.519	401.655.081
	823.822.678	904.302.256

25. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	72.804.543	4.659.637
Chi phí nhân công	4.858.714.313	3.558.003.842
Chi phí khấu hao tài sản cố định	152.470.798	164.156.508
Chi phí dịch vụ mua ngoài	139.699.727	85.687.260
Chi phí khác bằng tiền	3.416.229.188	2.176.348.382
	8.639.918.569	5.988.855.629

26. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tiền thuê đất năm 2022 được giảm	201.923.311	-
Thu nhập từ công nợ không phải trả	1.245.243.909	-
Thu nhập khác	313.806.931	247.644.081
	1.760.974.151	247.644.081

27. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022 (điều chỉnh)
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN	3.358.457.811	7.201.773.834
Các khoản điều chỉnh tăng	596.567.054	879.406.718
- Chi phí không hợp lệ	596.567.054	879.406.718
Thu nhập chịu thuế TNDN	3.955.024.865	8.081.180.552
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	791.004.974	1.616.236.110
Thuế TNDN năm 2022 theo CV số 5434/CV/VSC/TCKH ngày - HT10-13 ngày 10/10/2023	21.671.019	-
Thuế TNDN truy thu theo Biên bản thanh tra thuế	-	174.364.245
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	812.675.993	1.790.600.355
Thuế TNDN phải nộp đầu năm	225.712.027	409.449.291
Thuế TNDN đã nộp trong năm	(1.260.049.886)	(1.974.337.619)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(221.661.866)	225.712.027

28. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

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

	Năm 2023	Năm 2022 (Đã điều chỉnh)
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	2.545.781.818	5.411.173.479
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	2.545.781.818	5.411.173.479
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm	16.000.000	9.444.918
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	159	573

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.

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

29. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	355.868.723	197.675.587
Chi phí nhân công	57.588.003.466	48.381.706.917
Chi phí khấu hao tài sản cố định	5.205.666.235	2.702.774.278
Chi phí dịch vụ mua ngoài	16.750.335.104	20.574.950.550
Chi phí khác bằng tiền	11.842.783.209	13.203.656.413
91.742.656.737	85.060.763.745	

30. 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.

31. NGHIỆP VỤ VÀ SỐ 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 Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	Cổ đông có ảnh hưởng đáng kể
Công ty Cổ phần Viwaco	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam

Bên liên quan	Mối quan hệ
Công ty Cổ phần Vimeco	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Đã thoái vốn từ ngày 02/06/2023)
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	Công ty con của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	Công ty liên kết của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam (Đã thoái vốn từ ngày 21/06/2023)
Công ty Cổ phần Xây dựng số 11	Công ty liên kết của Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam
Ông Nguyễn Hữu Tới	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc (Bỏ nhiệm Tổng Giám đốc ngày 20 tháng 11 năm 2023)
Ông Bùi Đức Nguyên	Thành viên HĐQT (Miễn nhiệm chức vụ Chủ tịch HĐQT ngày 20 tháng 11 năm 2023)
Ông Phạm Quang Thành	Thành viên HĐQT
Ông Đào Hữu Giảng	Phó Tổng Giám đốc
Ông Trần Quang	Phó Tổng Giám đốc
Bà Tạ Thị Lan Anh	Trưởng Ban Kiểm soát
Ông Phan Như Hải	Thành viên Ban Kiểm soát
Ông Vũ Mạnh Hùng	Thành viên Ban Kiểm soát

Ngoài các thông tin với các bên liên quan đã trình bày tại các thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch phát sinh trong kỳ và số dư tại ngày đầu kỳ, kết thúc kỳ kế toán với các bên liên quan như sau:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	8.063.515.397	7.286.991.160
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	6.006.890.300	3.137.539.134
Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	341.543.043	2.737.075.273
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Du lịch Vinaconex	7.152.275	41.848.296
Công ty Cổ phần Nhân lực và Thương mại Vinaconex	102.605.795	-
Công ty TNHH MTV Giáo dục Lý Thái Tổ	486.903.305	542.902.226
Công ty Cổ phần Vimeco	787.500.000	375.400.000
Công ty Cổ phần Viwaco	227.186.844	238.746.135
Công ty Cổ phần Xây dựng Số 1	66.708.821	138.009.321
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Vinaconex	37.025.014	75.470.775
Mua hàng	11.390.949.816	16.464.618.163
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	112.045.458	3.197.272.728
Công ty Cổ phần Viwaco	9.644.791.425	10.595.140.269
Công ty TNHH Thủy tinh Pha lê Bohemia Hà Nội	1.382.069.164	1.436.526.658
Công ty Cổ phần Xây dựng số 1	252.043.769	1.235.678.508
Mua tài sản cố định	-	160.568.125.000
Tổng Công ty Cổ phần Xuất nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam	-	160.568.125.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc	1.194.707.730	1.017.873.200
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát	900.000.000	780.000.000

32. SỐ LIỆU SO SÁNH

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty đã quyết định điều chỉnh hồi tố một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022. Theo đó một số chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 được điều chỉnh cụ thể như sau:

	Mã số	Số liệu trên Báo cáo tài chính kỳ trước VND	Số liệu điều chỉnh lại VND	Chênh lệch VND
a/ Bảng cân đối kế toán				
- Thuế GTGT được khấu trừ	152	6.489.796.528	6.489.813.252	16.724
- Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	420.348.783	428.677.491	8.328.708
- Phải trả ngắn hạn khác	319	8.956.885.052	8.915.258.234	(41.626.818)
- Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	12.845.465.550	12.878.780.384	33.314.834
b/ Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh				
- Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	98.137.149.863	98.178.793.405	41.643.542
- Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10	97.998.880.707	98.040.524.249	41.643.542
- Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	11.320.253.555	11.361.897.097	41.643.542
- Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30	7.084.575.171	7.126.218.713	41.643.542
- Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50	7.160.130.292	7.201.773.834	41.643.542
- Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	51	1.782.271.647	1.790.600.355	8.328.708
- Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60	5.377.858.645	5.411.173.479	33.314.834
c/ Báo cáo lưu chuyển tiền tệ				
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09	(5.234.552.799)	(5.234.569.523)	(16.724)
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11	(2.580.176.928)	(2.621.803.746)	(41.626.818)



Người lập biểu

Phạm Thị Huệ

Kế toán trưởng

Trương Thị Thanh Thủy

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

Nguyễn Hữu Tới

Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam

Ngày 12 tháng 03 năm 2024

Kính gửi:

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

Phó Tổng Giám đốc: Cát Thị Hà

Kiểm toán viên: Cán Việt Hùng

Số 1 Lê Phụng Hiểu, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Thưa Quý vị,

THƯ GIẢI TRÌNH

Thư giải trình này được phát hành liên quan đến công việc kiểm toán của các kiểm toán viên về Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 nhằm mục đích giúp cho kiểm toán viên đưa ra ý kiến về việc liệu các Báo cáo tài chính này có đã phản ánh trung thực và hợp lý, xét trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan hay không.

Trong phạm vi hiểu biết và mức độ tin tưởng cao nhất của mình, chúng tôi xác nhận các giải trình sau đây:

TỔNG THỂ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

1. Chúng tôi đã hoàn thành các trách nhiệm của mình, như đã thỏa thuận trong các điều khoản của Hợp đồng kiểm toán và soát xét số 291122.002/HĐTC.KT7 ngày 29/11/2023, đối với việc lập và trình bày báo cáo tài chính theo 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; cụ thể là báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, phù hợp với 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.
2. Hệ thống kiểm soát nội bộ được chúng tôi xây dựng và duy trì nhằm đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn. Chúng tôi đã thông báo cho Quý vị biết về những đánh giá của chúng tôi về rủi ro mà Báo cáo tài chính có thể có các sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.
3. Tất cả các giao dịch đã được chúng tôi ghi chép trong tài liệu, sổ kế toán và đã được phản ánh trong Báo cáo tài chính theo đúng chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành.
4. Không có bất kỳ hành vi vi phạm pháp luật và các quy định nào đã xảy ra hoặc có thể xảy ra mà trong trường hợp xảy ra vi phạm có thể gây ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.
5. Chúng tôi đã thông báo cho Quý vị tất cả các sự kiện trọng yếu liên quan đến bất kỳ gian lận đã phát hiện hoặc nghi ngờ gian lận nào có thể ảnh hưởng đến Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam.
6. Chúng tôi đã sử dụng các giả định hợp lý để đưa ra các ước tính kế toán, kể cả ước tính về giá trị hợp lý.
7. Tất cả các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán cần phải điều chỉnh và thuyết minh theo khuôn khổ về lập và trình bày báo cáo tài chính được áp dụng đều đã được chúng tôi điều chỉnh và thuyết minh.
8. Chúng tôi không có bất kỳ một kế hoạch hay dự tính nào có thể làm sai lệch đáng kể số liệu kế toán bằng cách phân loại tài sản và khoản nợ đã được phản ánh trong báo cáo tài chính.
9. Chúng tôi đã xem xét tất cả các bút toán đề nghị điều chỉnh của Quý vị và đã ghi nhận các bút toán điều chỉnh này vào Báo cáo tài chính của chúng tôi và đã thực hiện điều chỉnh các bút toán trọng yếu vào Báo cáo tài chính của chúng tôi. Còn một số bút toán chúng tôi không điều chỉnh do ảnh hưởng của các sai sót đó, xét

riêng lẻ hay tổng hợp lại, đều là không trọng yếu đối với tổng thể Báo cáo tài chính của chúng tôi. Danh sách các sai sót chúng tôi chưa điều chỉnh được đính kèm với Thư giải trình này.

CÁC GIAO DỊCH VỚI BÊN LIÊN QUAN

10. Các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan đã được chúng tôi giải thích, cung cấp đầy đủ thông tin cho Quý vị và thuyết minh một cách phù hợp theo 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.
11. Các thông tin dưới đây đã được ghi nhận đúng đắn và phù hợp, được thuyết minh đầy đủ trong báo cáo tài chính:
 - (i) Các giao dịch với bên liên quan, bao gồm mua, bán, các khoản vay, chuyển nhượng, các thỏa thuận cho thuê và bảo đảm, và các khoản phải thu hoặc phải trả các bên liên quan;
 - (ii) Các thỏa thuận bảo đảm bằng văn bản hay bằng lời mà theo đó Công ty Cổ phần Đầu tư và Dịch vụ Đô thị Việt Nam có nghĩa vụ tiềm tàng;
 - (iii) Các thỏa thuận và quyền chọn mua lại các tài sản đã bán trước đây.
12. Trong năm 2022, chúng tôi thực hiện giao dịch mua tài sản Tầng hầm B2 tại cụm tòa nhà N05 khu đô thị Đông Nam Trần Duy Hưng của Tổng Công ty Cổ phần Xuất Nhập khẩu và Xây dựng Việt Nam. Chúng tôi đã thông qua giao dịch này tại Nghị Quyết Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2022 số 09/2022/NQ-ĐHĐCĐ ngày 25/06/2022. Chúng tôi cam kết giá trị của giao dịch là hoàn toàn phù hợp và tương đương với giá trên thị trường tại ngày mua.

TÀI SẢN

13. Công ty chúng tôi có quyền sở hữu hợp pháp đối với tất cả các tài sản, không có tranh chấp liên quan tới các tài sản và không có các tài sản bị cầm cố cũng như thế chấp, ngoài các tài sản thế chấp đã thuyết minh trên Báo cáo tài chính.
14. Chúng tôi không có kế hoạch dừng kinh doanh bất kỳ dòng sản phẩm nào có thể dẫn đến bất kỳ hàng tồn kho dư thừa hoặc quá hạn ngoài các hàng tồn kho quá hạn do không có đơn đặt hàng bán hàng trong tương lai mà chúng tôi đã trích lập dự phòng đầy đủ. Không có bất kỳ hàng tồn kho nào được ghi nhận theo giá trị vượt quá giá trị thuần có thể thực hiện được.
15. Mọi giao dịch bán đều đã được chốt và không có bất cứ một thoả thuận biệt lập nào với khách hàng, hoặc một điều khoản bán hàng nào, cho phép trả lại hàng đã bán, ngoại trừ trường hợp hàng bị hư hỏng hoặc điều kiện khác thường được áp dụng trong trường hợp bảo hành.
16. Không có các thỏa thuận về việc bồi thường nào có liên quan đến các tài khoản tiền và các khoản đầu tư của chúng tôi. Ngoại trừ những nội dung đã được công bố trong Báo cáo tài chính, chúng tôi hiện không có các thỏa thuận về tín dụng nào khác.
17. Các khoản chi phí trả trước và chi phí phải trả trên Bảng cân đối kế toán được chúng tôi ghi nhận trên nguyên tắc phù hợp với doanh thu và khả năng chắc chắn phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính.
18. Chúng tôi đã thực hiện tổ chức kiểm kê Hàng tồn kho, Tài sản cố định tại thời điểm 31/12/2023, chúng tôi cam kết tính hiện hữu, chính xác và đầy đủ của Hàng tồn kho, Tài sản cố định đã kiểm kê phù hợp với số liệu trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023. Chúng tôi cam kết sẽ chịu trách nhiệm đối với các vấn đề phát sinh liên quan đến nội dung này.
19. Chúng tôi đã thực hiện gửi thư xác nhận đến các đối tượng phải thu và phải trả của Công ty. Tuy nhiên, đến thời điểm công bố Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 chúng tôi chưa thu hồi được đầy đủ các thư xác nhận công nợ. Chúng tôi cam kết công nợ phải thu, phải trả trình bày trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 là có thật và chính xác, đầy đủ. Đồng thời, chúng tôi cam kết sẽ chịu trách nhiệm với các vấn đề phát sinh nếu có liên quan đến nội dung này.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VIỆT NAM
Thư giải trình cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

20. Tại thời điểm 31/12/2023 chúng tôi không thể thu thập được Báo cáo tài chính của Công ty Cổ phần Phát triển Bóng đá Việt Nam cũng như không thể liên lạc được với Ban Giám đốc của công ty này. Công ty Cổ phần Phát triển Bóng đá Việt Nam cũng không còn hoạt động tại địa điểm kinh doanh đã đăng ký. Do đó, khoản đầu tư này đã được chúng tôi trích lập dự phòng 100% theo nguyên tắc thận trọng. Chúng tôi cam kết việc trích lập dự phòng đầu tư vào Công ty Cổ phần Phát triển Bóng đá Việt Nam là phù hợp với chế độ kế toán hiện hành. Đại hội đồng Cổ đông Công ty đã thông qua chủ trương thoái vốn của Công ty tại Công ty Cổ phần Phát triển Bóng đá Việt Nam với giá 01 VND. Tuy nhiên, đến thời điểm lập báo cáo tài chính Công ty vẫn chưa thực hiện xong các thủ tục thoái vốn khoản đầu tư.
21. Công ty chưa nộp hồ sơ đề nghị giảm tiền thuê đất cho Cơ quan thuế để xác định số tiền thuê đất, thuế 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, thuế mặt nước của năm 2023, số tiền thuê đất nếu được miễn giảm theo quy định là 203.850.703 đồng. Chúng tôi 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.

NỢ PHẢI TRẢ, CÁC CAM KẾT VỀ NGHĨA VỤ PHẢI TRẢ

22. Chúng tôi đã ghi nhận hoặc trình bày đúng đắn tất cả các khoản nợ phải trả, bao gồm các khoản nợ thực tế và nợ tiềm tàng.
23. Chúng tôi đã ghi chép và công bố một cách phù hợp tất cả các khoản nợ phải trả đã phát sinh, tất cả các khoản nợ tiềm tàng và các đảm bảo mà chúng tôi thực hiện với các bên thứ ba.
24. Các khoản dự phòng đối với những thiệt hại có thể xảy ra do các vụ kiện, khiếu nại từ bên thứ ba hoặc các hợp đồng khác đã được ghi nhận đầy đủ trên Báo cáo tài chính. Ngoại trừ các khoản đã nêu trong Báo cáo tài chính, không có bất kỳ một nghĩa vụ nợ nào khác được đảm bảo, cầm cố bằng tài sản của Công ty chúng tôi tại ngày lập Báo cáo tài chính.
25. Tất cả những cam kết về mua hoặc bán cổ phiếu, giao dịch kinh doanh thương mại, các thỏa thuận phân chia lợi nhuận, lỗ phát sinh từ các giao dịch mua hoặc bán và các quyền chọn mua lại các tài sản đã bán trước đây được ghi chép và công bố phù hợp trên Báo cáo tài chính.
26. Chúng tôi đã chia cổ tức cho các cổ đông theo tỷ lệ 2% với mỗi cổ phiếu bình quân trong năm 2022. Đến thời điểm lập báo cáo tài chính chúng tôi không nhận được bất cứ yêu cầu, kiến nghị nào từ phía các cổ đông về phương án trả cổ tức và số cổ tức Công ty đã thanh toán. Chúng tôi cam kết sẽ chịu trách nhiệm đối với các vấn đề phát sinh liên quan đến nội dung này.
27. Trong năm 2023, Công ty thực hiện xử lý khoản công nợ Phải trả khác – đối tượng Ban quản lý Tòa N05 vào Thu nhập khác. Đây là khoản Ban quản lý Tòa N05 nộp bổ sung tiền thu hộ tiền đặt cọc, phí dịch vụ,...từ năm 2018-2019 nhưng không chi tiết được nội dung từng khoản nên Công ty không có đủ cơ sở để ghi nhận khoản nào là doanh thu, khoản nào là tiền thu cọc. Do đó, Công ty thực hiện theo dõi trên Tài khoản 3388 – Phải trả khác từ năm 2018-2019 đến nay, khi các hợp đồng cho thuê nhà Toà N05 từ năm 2018-2019 đều đã thanh lý và không phát sinh khoản phải thanh toán nào cho người thuê. Trong năm 2023, Công ty đã xử lý 1.089.000.000 đồng này vào Thu nhập khác trong kỳ theo Quyết định phê duyệt của Tổng giám đốc. Chúng tôi cam kết việc xử lý xoá khoản công nợ phải trả này là phù hợp và cam kết sẽ chịu trách nhiệm đối với các vấn đề phát sinh liên quan đến nội dung này.

CUNG CẤP THÔNG TIN

28. Chúng tôi đã cung cấp cho Quý vị:
- Quyền tiếp cận với tất cả tài liệu, thông tin mà chúng tôi nhận thấy có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính như sổ, tài liệu, chứng từ kế toán và các vấn đề khác;
 - Các tài liệu, thông tin bổ sung mà kiểm toán viên yêu cầu chúng tôi cung cấp để phục vụ cho mục đích kiểm toán;
 - Quyền tiếp cận không hạn chế với những cá nhân trong đơn vị mà kiểm toán viên xác định là cần thiết nhằm thu thập bằng chứng kiểm toán.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ DỊCH VỤ ĐÔ THỊ VIỆT NAM
Thư giải trình cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

29. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị các kết quả đánh giá của chúng tôi về rủi ro báo cáo tài chính có thể chứa đựng sai sót trọng yếu do gian lận.
30. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị tất cả các thông tin liên quan đến gian lận hoặc nghi ngờ gian lận mà chúng tôi biết và có thể có ảnh hưởng đến đơn vị và liên quan đến:
- Ban Tổng Giám đốc;
 - Những nhân viên có vai trò quan trọng trong kiểm soát nội bộ; hoặc
 - Các vấn đề khác mà gian lận có thể ảnh hưởng trọng yếu đến báo cáo tài chính.
31. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị tất cả các thông tin liên quan đến các cáo buộc gian lận hoặc nghi ngờ gian lận có ảnh hưởng đến báo cáo tài chính của đơn vị mà chúng tôi được thông báo từ các nhân viên, nhân viên cũ của Công ty, các chuyên gia phân tích, các cơ quan quản lý hoặc những người khác.
32. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị tất cả các trường hợp không tuân thủ hoặc nghi ngờ không tuân thủ pháp luật và các quy định mà ảnh hưởng của việc không tuân thủ đó cần được xem xét khi lập và trình bày báo cáo tài chính.
33. Chúng tôi đã công bố cho Quý vị danh tính của các bên liên quan của đơn vị và tất cả các mối quan hệ và giao dịch với các bên liên quan mà chúng tôi biết.

Trân trọng kính chào,



Nguyễn Hữu Tới
Tổng Giám đốc



Trương Thị Thanh Thủy
Kế toán trưởng

DANH MỤC BÚT TOÁN KHÔNG ĐỒNG Ý ĐIỀU CHỈNH

I.	Các sai sót không điều chỉnh	TK Nợ	TK Có	Số tiền
	Bút toán điều chỉnh số đầu kỳ			
1	Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi trước năm 2022	4211	2293	155.117.695
2	Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi năm 2022	642	2293	126.636.284
	Bút toán điều chỉnh số cuối kỳ			
4	Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi trước năm 2022	4211	2293	155.117.695
5	Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi năm 2022	4211	2293	126.636.284
6	Trích lập dự phòng nợ phải thu khó đòi năm 2023	642	2293	121.462.889