



## **BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG ĐÔ THỊ VIỆT NAM**

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

(đã được kiểm toán)



WE ARE AN INDEPENDENT MEMBER OF  
THE GLOBAL ADVISORY  
AND ACCOUNTING NETWORK

## NỘI DUNG

|                                      | Trang   |
|--------------------------------------|---------|
| Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc        | 02 - 03 |
| Báo cáo kiểm toán độc lập            | 04 - 05 |
| Báo cáo tài chính đã được kiểm toán  | 06 - 32 |
| Bảng cân đối kế toán                 | 06 - 07 |
| Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh | 08      |
| Báo cáo lưu chuyển tiền tệ           | 09      |
| Thuyết minh Báo cáo tài chính        | 10 - 32 |

## BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng 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 Xây dựng Đô thị Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102569684 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 27 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty tại: Tầng 4, toà nhà CC4, Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

### HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT BAO GỒM:

Các thành viên của Hội đồng quản trị trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

|                   |            |
|-------------------|------------|
| Ông Lê Văn Thắng  | Chủ tịch   |
| Ông Phạm Đức Hưng | Thành viên |
| Ông Phạm Long Duy | Thành viên |
| Ông Lê Trung Dũng | Thành viên |
| Ông Trần Văn Hải  | 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 Phạm Long Duy | Tổng Giám đốc     |
| Ông Lê Trung Dũng | Phó Tổng Giám đốc |

Các thành viên Ban Kiểm soát bao gồm:

|                            |            |                              |
|----------------------------|------------|------------------------------|
| Bà: Đoàn Hồng Hải          | Trưởng ban | (Bổ nhiệm ngày 11/05/2023)   |
| Ông Nguyễn Thế Thực        | Trưởng ban | (Miễn nhiệm ngày 11/05/2023) |
| Ông Hoàng Việt Anh         | Thành viên | (Bổ nhiệm ngày 11/05/2023)   |
| Ông Lê Minh Đôn            | Thành viên | (Miễn nhiệm ngày 11/05/2023) |
| Bà: Nguyễn Thị Thanh Huyền | Thành viên |                              |

### KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Hăng 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;

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam  
Tầng 4, toà nhà CC4, Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng  
Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

---

- 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



**Phạm Long Duy**

Tổng Giám đốc

Hà Nội, ngày 15 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 Xây dựng Đô thị Việt Nam

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam được lập ngày 15 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 32, 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

- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 07 - Nợ quá hạn, Công ty chưa đánh giá khả năng thu hồi và ước tính dự phòng nợ phải thu khó đòi cần trích lập đối với khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán tại ngày 01/01/2023 và ngày 31/12/2023. Bằng các thủ tục kiểm toán cần thiết đã thực hiện, chúng tôi không thể thu thập được các tài liệu cần thiết để làm cơ sở để đánh giá khả năng thu hồi của các khoản phải thu này cũng như không có căn cứ ước tính số dự phòng nợ phải thu khó đòi cần phải trích lập;
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 8 và Thuyết minh số 32, Công ty đang theo dõi trên khoản mục Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang một số Công trình chưa được quyết toán. Đồng thời, Công ty đã thực hiện điều chỉnh hồi tố một phần các khoản lỗ của một số công trình tồn đọng từ các năm trước và ghi nhận một phần vào khoản mục Giá vốn hàng bán năm 2023. Chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ bằng chứng kiểm toán thích hợp để đưa ra ý kiến về tính chính xác, tính đầy đủ và tính hiện hữu của khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang" tại thời điểm 31/12/2023 và 01/01/2023, cũng như ảnh hưởng của các vấn đề nêu trên đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

- Tại ngày 01/01/2023, khoản truy thu về thuế và các khoản giảm lợi nhuận còn lại theo Biên bản kiểm tra thuế của Cục thuế TP Hà Nội cho kỳ tính thuế từ năm 2010 đến năm 2014 chưa được hạch toán vào kết quả kinh doanh của năm tài chính tương ứng mà đang được Công ty trình bày tại chi tiêu "Phải thu ngắn hạn khác" trên Bảng Cân đối kế toán (chi tiết tại Thuyết minh 6(\*)) và trong năm, Công ty đã bù trừ khoản này vào lợi nhuận sau thuế năm 2022 (\*) (chi tiết tại Thuyết minh 17).
- Như đã trình bày tại Thuyết minh số 2.6, một số khoản chi phí quản lý doanh nghiệp đã được Công ty ghi nhận vào Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và giá vốn của dự án đầu tư qua các kỳ kế toán. Chúng tôi chưa thu thập được bằng chứng để xác định ảnh hưởng của vấn đề này đến Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.

#### 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 Xây dựng 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.

#### Vấn đề cần nhấn mạnh

Chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh 1 của Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023.



Cát Thị Hà

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 16 tháng 03 năm 2024

Dương Hồng Ngọc

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

số: 5748-2023-002-1



## BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

| Mã số | TÀI SẢN                                      | Thuyết minh | 31/12/2023             | 01/01/2023             |
|-------|----------------------------------------------|-------------|------------------------|------------------------|
|       |                                              |             | VND                    | VND                    |
| 100   | <b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                   |             | 124.849.036.166        | 140.378.028.902        |
| 110   | <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b> | 03          | 8.947.280.437          | 8.031.133.514          |
| 111   | 1. Tiền                                      |             | 6.463.280.437          | 7.831.133.514          |
| 112   | 2. Các khoản tương đương tiền                |             | 2.484.000.000          | 200.000.000            |
| 130   | <b>II. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>       |             | 41.077.492.694         | 52.175.475.396         |
| 131   | 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng          | 04          | 10.048.157.399         | 21.855.292.288         |
| 132   | 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn          | 05          | 2.766.786.280          | 2.531.242.780          |
| 136   | 3. Phải thu ngắn hạn khác                    | 06          | 28.262.549.015         | 27.788.940.328         |
| 140   | <b>III. Hàng tồn kho</b>                     | 08          | 73.942.665.575         | 79.634.038.455         |
| 141   | 1. Hàng tồn kho                              |             | 73.942.665.575         | 79.634.038.455         |
| 150   | <b>IV. Tài sản ngắn hạn khác</b>             |             | 881.597.460            | 537.381.537            |
| 151   | 1. Chi phí trả trước ngắn hạn                | 10          | 8.933.750              | 9.606.040              |
| 152   | 2. Thuế GTGT được khấu trừ                   |             | -                      | 94.963.340             |
| 153   | 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước  | 14          | 872.663.710            | 432.812.157            |
| 200   | <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                    |             | 298.124.023            | 453.263.745            |
| 220   | <b>I. Tài sản cố định</b>                    |             | 276.851.559            | 345.417.543            |
| 221   | 1. Tài sản cố định hữu hình                  | 09          | 276.851.559            | 345.417.543            |
| 222   | - Nguyên giá                                 |             | 2.503.433.998          | 2.503.433.998          |
| 223   | - Giá trị hao mòn lũy kế                     |             | (2.226.582.439)        | (2.158.016.455)        |
| 260   | <b>II. Tài sản dài hạn khác</b>              |             | 21.272.464             | 107.846.202            |
| 261   | 1. Chi phí trả trước dài hạn                 | 10          | 21.272.464             | 30.648.753             |
| 262   | 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại            | 25          | -                      | 77.197.449             |
| 270   | <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>                     |             | <u>125.147.160.189</u> | <u>140.831.292.647</u> |

## 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   | <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                        |             | 104.595.740.135  | 113.196.020.777 |
| 310   | <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                        |             | 104.595.740.135  | 113.196.020.777 |
| 311   | 1. Phải trả người bán ngắn hạn               | 12          | 30.205.225.004   | 32.926.829.857  |
| 312   | 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn         | 13          | 430.213.693      | 11.035.611.229  |
| 313   | 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước       | 14          | 18.387.546       | 125.740.303     |
| 314   | 4. Phải trả người lao động                   |             | 566.172.537      | 643.948.709     |
| 315   | 5. Chi phí phải trả ngắn hạn                 | 15          | 2.001.553.507    | 1.835.835.683   |
| 319   | 6. Phải trả ngắn hạn khác                    | 16          | 25.011.553.268   | 19.770.461.080  |
| 320   | 7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn         | 11          | 46.362.634.580   | 46.857.593.916  |
| 400   | <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                     |             | 20.551.420.054   | 27.635.271.870  |
| 410   | <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                     | 17          | 20.551.420.054   | 27.635.271.870  |
| 411   | 1. Vốn góp của chủ sở hữu                    |             | 35.000.000.000   | 35.000.000.000  |
| 421   | 2. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối         |             | (14.448.579.946) | (7.364.728.130) |
| 421a  | LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước |             | (7.465.567.340)  | (7.465.567.340) |
| 421b  | LNST chưa phân phối năm nay                  |             | (6.983.012.606)  | 100.839.210     |
| 440   | <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>                   |             | 125.147.160.189  | 140.831.292.647 |

Người lập biểu

Nguyễn Thị Lê Hạnh

Kế toán trưởng

Triệu Thị Hoan

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

Phạm Long Duy



## BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Năm 2023

| Mã số | CHỈ TIÊU                                           | Thuyết minh | Năm 2023<br>VND | Năm 2022<br>VND |
|-------|----------------------------------------------------|-------------|-----------------|-----------------|
| 01    | 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ          | 18          | 30.691.639.871  | 37.861.863.606  |
| 02    | 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                    |             | -               | -               |
| 10    | 3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ |             | 30.691.639.871  | 37.861.863.606  |
| 11    | 4. Giá vốn hàng bán                                | 19          | 35.275.256.102  | 37.036.153.190  |
| 20    | 5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ   |             | (4.583.616.231) | 825.710.416     |
| 21    | 6. Doanh thu hoạt động tài chính                   | 20          | 5.179.278       | 29.752.339      |
| 22    | 7. Chi phí tài chính                               | 21          | 756.541.724     | 430.740.467     |
| 23    | Trong đó: Chi phí lãi vay                          |             | 325.304.933     | 430.740.467     |
| 25    | 8. Chi phí bán hàng                                |             | -               | -               |
| 26    | 9. Chi phí quản lý doanh nghiệp                    | 22          | 1.627.580.279   | 322.081.149     |
| 30    | 10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh        |             | (6.962.558.956) | 102.641.139     |
| 31    | 11. Thu nhập khác                                  |             | -               | -               |
| 32    | 12. Chi phí khác                                   | 23          | 20.453.650      | 1.801.929       |
| 40    | 13. Lợi nhuận khác                                 |             | (20.453.650)    | (1.801.929)     |
| 50    | 14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế              |             | (6.983.012.606) | 100.839.210     |
| 51    | 15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành   | 24          | (63.111.473)    | -               |
| 52    | 16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại    | 25          | 63.111.473      | -               |
| 60    | 17 Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp        |             | (6.983.012.606) | 100.839.210     |
| 70    | 18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu                       | 26          | (1.995)         | 29              |

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Nguyễn Thị Lê Hạnh

Kế toán trưởng



Triệu Thị Hoan

Tổng Giám đốc



Phạm Long Duy

## BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Năm 2023

(Theo phương pháp trực tiếp)

| Mã số                                       | CHỈ TIÊU                                                                     | Thuyết minh | Năm 2023<br>VND  | Năm 2022<br>VND  |
|---------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------|-------------|------------------|------------------|
| I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH  |                                                                              |             |                  |                  |
| 01                                          | 1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác                  |             | 32.951.964.542   | 23.761.830.475   |
| 02                                          | 2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ                       |             | (22.468.630.911) | (34.459.272.920) |
| 03                                          | 3. Tiền chi trả cho người lao động                                           |             | (9.386.975.708)  | (10.258.556.393) |
| 04                                          | 4. Tiền lãi vay đã trả                                                       |             | (2.146.367.612)  | (4.154.073.951)  |
| 05                                          | 5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                         |             | (60.094.561)     | -                |
| 06                                          | 6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                     |             | 18.905.161.355   | 24.013.278.839   |
| 07                                          | 7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                    |             | (16.504.498.019) | (23.088.333.016) |
| 20                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh                                |             | 1.290.559.086    | (24.185.126.966) |
| 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 |             | -                | (382.080.000)    |
| 27                                          | 2. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                       |             | 120.547.173      | 68.472.887       |
| 30                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư                                    |             | 120.547.173      | (313.607.113)    |
| III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH |                                                                              |             |                  |                  |
| 33                                          | 1. Tiền thu từ đi vay                                                        |             | 8.781.939.300    | 12.246.081.858   |
| 34                                          | 2. Tiền trả nợ gốc vay                                                       |             | (9.276.898.636)  | (11.254.331.498) |
| 40                                          | Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính                                 |             | (494.959.336)    | 991.750.360      |
| 50                                          | Lưu chuyển tiền thuần trong năm                                              |             | 916.146.923      | (23.506.983.719) |
| 60                                          | Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                              |             | 8.031.133.514    | 31.538.117.233   |
| 70                                          | Tiền và tương đương tiền cuối năm                                            | 03          | 8.947.280.437    | 8.031.133.514    |

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

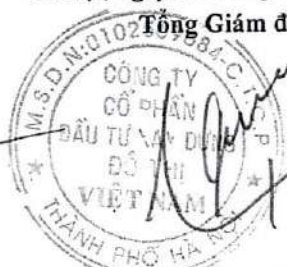
Người lập biểu

Nguyễn Thị Lê Hạnh

Kế toán trưởng

Triệu Thị Hoan

Tổng Giám đốc



Phạm Long Duy



## 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 Xây dựng Đô thị Việt Nam được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần số 0102569684 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hà Nội cấp lần đầu ngày 19 tháng 12 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười bảy ngày 27 tháng 07 năm 2023.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Tầng 4, toà nhà CC4, Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội.

Vốn điều lệ của Công ty là: 35.000.000.000 đồng; tương đương 3.500.000 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: 21 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 29 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Đầu tư kinh doanh bất động sản, xây lắp và dịch vụ khác.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác: thi công xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp, công trình thủy lợi, sửa chữa, tu bổ các công trình văn hóa xã hội, vui chơi giải trí, thể dục thể thao, xây dựng các khu đô thị mới, khu kinh tế, khu công nghiệp tập trung, xây dựng các công trình thể thao;
- Xây dựng công trình công ích, xây lắp điện thế 35KV, xây dựng đường ống và hệ thống nước;
- Chuẩn bị mặt bằng;
- Hoàn thiện công trình xây dựng;
- Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác: Xây dựng nền móng của tòa nhà, gồm đóng cọc, lợp mái bao phủ tòa nhà, xây dựng trạm BTS, thuê máy móc và thiết bị xây dựng có người điều khiển, xây dựng bể bơi, xây dựng các công trình thể thao;
- Hoạt động kiến trúc và tư vấn kỹ thuật: tư vấn đầu tư xây dựng nhà, công trình kỹ thuật hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp; quản lý các dự án: Phát triển nhà ở, khu đô thị mới, khu công nghiệp, khu dân cư, khu du lịch biển; tư vấn đầu tư dự án phát triển đô thị; quy hoạch, thiết kế kiến trúc công trình; giám sát thi công xây dựng công trình cấp thoát nước, dân dụng, công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật trong lĩnh vực lắp đặt thiết bị công trình, xây dựng – hoàn thiện; giám sát thi công xây dựng công trình dân dụng và công nghiệp trong lĩnh vực xây dựng và hoàn thiện, lắp đặt thiết bị công trình xây dựng cấp 4; thiết kế công trình; thiết kế kiến trúc công trình dân dụng, công nghiệp;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Hoạt động của các trung tâm, đại lý tư vấn, giới thiệu và môi giới lao động, việc làm;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê;
- Phá dỡ; lắp đặt hệ thống điện lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, lò sưởi và điều hòa không khí; thoát nước và xử lý nước thải; bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng.



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

- Năm 2023, doanh thu xây lắp giảm 15,98 tỷ đồng so với năm trước, nguyên nhân chủ yếu do trong năm Công ty tiếp tục thi công và nghiệm thu quyết toán với chủ đầu tư công trình Trường Cao Đẳng Du lịch Hà Nội, mà không phát sinh thêm công trình mới, một số công trình tồn đọng chưa được quyết toán. Bên cạnh đó, doanh thu bất động sản tăng 8,96 tỷ đồng so với năm trước do Công ty đã thực hiện bàn giao phần đất và công trình còn lại của Dự án TT6A - Khu Đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm. Vì vậy, doanh thu của Công ty giảm 7 tỷ đồng, tương đương 18,94% so với năm trước. Bên cạnh đó, năm nay, lợi nhuận gộp hoạt động xây lắp lỗ 2,45 tỷ đồng, do doanh thu hoạt động xây lắp đến từ các công trình được nghiệm thu quyết toán đợt cuối và phát sinh tăng chi phí do thời gian thi công kéo dài.
- Ngoài ra, tại thời điểm 31/12/2023, nợ ngắn hạn đã vượt quá tài sản ngắn hạn sau khi loại trừ các công nợ quá hạn của Công ty, lỗ lũy kế là 14.448.579.946 VND, tương ứng 41,28% vốn chủ sở hữu. Những sự kiện này, cho thấy sự tồn tại của yếu tố không chắc chắn trọng yếu dẫn đến nghi ngờ về khả năng hoạt động liên tục của Công ty.

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

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

Kỳ kế toán năm của Công ty theo năm dương lịch bắt đầu từ ngày 01/01 và kết thúc vào ngày 31/12 hàng năm.  
Đơn vị tiền tệ sử dụng trong ghi chép kế toán là Đồng Việt Nam (VND).

**2.2. Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng**

*Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

**2.3. Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 được trình bày trên cơ sở giả định về khả năng hoạt động liên tục.

**2.4. Ước tính kế toán**

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới Báo cáo tài chính của Công ty và được Ban Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

## 2.5. 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 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.

## 2.7. 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 tính theo giá đích danh.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm:

- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công trình chưa hoàn thành hoặc chưa ghi nhận doanh thu, tương ứng với khối lượng công việc còn dở dang cuối năm.

Chi phí quản lý doanh nghiệp hàng kỳ được Công ty theo dõi chi tiết và phân bổ một phần cho các dự án đầu tư Công ty thực hiện trong kỳ và sau đó ghi nhận vào giá vốn cùng các chi phí khác thực hiện dự án đó. Chi phí quản lý doanh nghiệp được Công ty kết chuyển vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang năm 2023 là 2.434.172.724 đồng.

## 2.8. Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn lũy kế và giá trị còn lại.



*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

Nếu các khoản chi phí này làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai dự tính thu được từ việc sử dụng tài sản cố định hữu hình vượt trên mức hoạt động tiêu chuẩn theo như đánh giá ban đầu thì các chi phí này được vốn hóa như một khoản nguyên giá tăng thêm của tài sản cố định hữu hình.

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- |                       |             |
|-----------------------|-------------|
| - Phương tiện vận tải | 05 - 08 năm |
| - Thiết bị văn phòng  | 04 năm      |

## 2.9. Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC)

Hợp đồng hợp tác kinh doanh (BCC) là thỏa thuận bằng hợp đồng của hai hoặc nhiều bên để cùng thực hiện hoạt động kinh tế nhưng không hình thành pháp nhân độc lập. Hoạt động này có thể được đồng kiểm soát bởi các bên góp vốn theo thỏa thuận liên danh hoặc kiểm soát bởi một trong số các bên tham gia.

Trường hợp nhận tiền, tài sản của các bên khác đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được kế toán là nợ phải trả. Trường hợp đưa tiền, tài sản đi đóng góp cho hoạt động hợp tác kinh doanh (BCC) được ghi nhận là nợ phải thu. Trong quá trình thực hiện hoạt động BCC, tùy theo từng trường hợp kế toán tiếp tục thực hiện đối với các hình thức cụ thể như sau:

Các bên tham gia liên danh cùng mở sổ kế toán để ghi chép và phản ánh trong Báo cáo tài chính của mình các nội dung sau đây:

- Tài sản góp vốn liên danh và chịu sự kiểm soát của bên góp vốn liên danh;
- Các khoản nợ phải trả phải gánh chịu;
- Doanh thu được chia từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên danh;
- Chi phí phải gánh chịu.

Các bên thực hiện phân chia doanh thu từ việc bán hàng hoặc cung cấp dịch vụ của liên danh, phân chia chi phí chung theo các thỏa thuận trong Hợp đồng liên danh.

## 2.10. 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 từ 2 đến 3 năm.
- Chi phí trả trước khác được ghi nhận theo nguyên giá và được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu dụng từ 06 tháng đến 12 tháng.



#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi và các khoản doanh thu hoạt động tài chính khác được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời hai (2) điều kiện sau:

- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch đó;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.

#### **2.17. Giá vốn hàng bán**

Giá vốn hàng bán 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.

#### **2.18. Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí đi vay vốn. Các khoản này được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

#### **2.19. Thuế thu nhập doanh nghiệp**

##### **a) Chi phí thuế TNDN hiện hành và Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

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.

Chi phí thuế TNDN hoãn lại được xác định trên cơ sở số chênh lệch tạm thời được khấu trừ, số chênh lệch tạm thời chịu thuế và thuế suất thuế TNDN.

Không bù trừ chi phí thuế TNDN hiện hành với chi phí thuế TNDN hoãn lại.

##### **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 đầu tư, xây lắp và diễn ra chủ yếu trên lãnh thổ Việt Nam nên Công ty không lập báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và theo khu vực địa lý.

## 3. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

|                                 | 31/12/2023           | 01/01/2023           |
|---------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                 | VND                  | VND                  |
| Tiền mặt                        | 13.696.929           | 72.585.710           |
| Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn | 6.449.583.508        | 7.758.547.804        |
| Các khoản tương đương tiền      | 2.484.000.000        | 200.000.000          |
|                                 | <b>8.947.280.437</b> | <b>8.031.133.514</b> |

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 2.484.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất từ 2,1%/năm đến 3,1 %/năm.

## 4. 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      |
| <b>Bên liên quan</b>                                      | -                     | -        | -                     | -        |
| <b>Bên khác</b>                                           | <b>10.048.157.399</b> | -        | <b>21.855.292.288</b> | -        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Sài Đồng    | 3.048.083.176         | -        | 3.048.083.176         | -        |
| - Công ty TNHH VSIP Nghệ An                               | 1.314.582.707         | -        | 1.314.582.707         | -        |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng Cơ điện và Thương mại Việt Nam | 868.236.978           | -        | 868.236.978           | -        |
| - Ban Quản lý Dự án Đầu tư Xây dựng                       | 2.122.744.947         | -        | 1.686.739.238         | -        |
| - Công ty Cổ phần Tập đoàn Ecopark                        | -                     | -        | 376.557.681           | -        |
| - Học Viện Nông nghiệp Việt Nam                           | -                     | -        | 10.558.846.269        | -        |
| - Các khoản phải thu khách hàng khác                      | 2.694.509.591         | -        | 4.002.246.239         | -        |
|                                                           | <b>10.048.157.399</b> | -        | <b>21.855.292.288</b> | -        |



## 5. 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>Bên khác</i>                           | 2.766.786.280        | -        | 2.531.242.780        | -        |
| - Công ty TNHH Phát triển THADLUANG - TDC | 1.607.000.000        | -        | 1.607.000.000        | -        |
| - Trung tâm Quy hoạch Đô thị và Nông thôn | 207.980.000          | -        | 207.980.000          | -        |
| - Các khoản trả trước người bán khác      | 951.806.280          | -        | 716.262.780          | -        |
|                                           | <u>2.766.786.280</u> | <u>-</u> | <u>2.531.242.780</u> | <u>-</u> |

## 6. 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 tạm ứng                                                        | 18.468.845.771        | -        | 18.020.957.490        | -        |
| + Vũ Văn Phương                                                           | 11.301.145.000        | -        | 9.801.446.000         | -        |
| + Vũ Thành Chung                                                          | 2.315.586.029         | -        | 2.315.586.029         | -        |
| + Phải thu đối tượng khác                                                 | 4.852.114.742         | -        | 5.903.925.461         | -        |
| - Ký cược, ký quỹ                                                         | 168.000.000           | -        | 33.000.000            | -        |
| - Phải thu khác                                                           | 9.625.703.244         | -        | 9.734.982.838         | -        |
| + Các khoản truy thu điều chỉnh theo Biên bản thanh tra thuế (*)          | -                     | -        | 100.839.210           | -        |
| + Phải thu Ông Vũ Thành Chung tiền cho vay                                | 322.600.000           | -        | 322.600.000           | -        |
| + Phải thu Ông Nguyễn Công Chiến chi phí thực hiện công trình             | 1.820.275.923         | -        | 1.820.275.923         | -        |
| + Phải thu Ông Nguyễn Hoàng Anh chi phí thực hiện công trình              | 232.057.835           | -        | 232.057.835           | -        |
| + Phải thu Ông Nguyễn Thanh Tùng chi phí thực hiện công trình và bảo hiểm | 7.117.587.985         | -        | 7.117.587.985         | -        |
| + Phải thu khác                                                           | 133.181.501           | -        | 141.621.885           | -        |
|                                                                           | <u>28.262.549.015</u> | <u>-</u> | <u>27.788.940.328</u> | <u>-</u> |

(\*) Tiền truy thu thuế và khoản nộp phạt còn lại theo Biên bản kiểm tra thuế cho giai đoạn từ năm 2010 đến năm 2014.

7. NỢ QUÁ HẠN

|                                                         | 31/12/2023            |                           | 01/01/2023            |                           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------|---------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                                                         | Giá gốc               | Giá trị có<br>thể thu hồi | Giá gốc               | Giá trị có<br>thể thu hồi |
|                                                         | VND                   | VND                       | VND                   | VND                       |
| - Tổng giá trị các khoản phải thu quá hạn<br>thanh toán |                       |                           |                       |                           |
| + <i>Phải thu khách hàng</i>                            | 4.835.618.183         | 4.835.618.183             | 1.787.535.007         | 1.787.535.007             |
| Công ty Cổ phần Du lịch Tân Phú                         | 472.952.300           | 472.952.300               | 472.952.300           | 472.952.300               |
| Công ty TNHH VSIP Nghệ An                               | 1.314.582.707         | 1.314.582.707             | 1.314.582.707         | 1.314.582.707             |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển<br>Đô thị Sài Đồng | 3.048.083.176         | 3.048.083.176             | -                     | -                         |
| + <i>Trả trước cho người bán</i>                        | 2.216.611.905         | 2.216.611.905             | 2.216.611.905         | 2.216.611.905             |
| Công ty TNHH Phát triển<br>THADLUANG -TDC               | 1.607.000.000         | 1.607.000.000             | 1.607.000.000         | 1.607.000.000             |
| Các đối tượng khác                                      | 609.611.905           | 609.611.905               | 609.611.905           | 609.611.905               |
| + <i>Phải thu khác</i>                                  | 16.008.436.462        | 16.008.436.462            | 14.688.436.462        | 14.688.436.462            |
| Vũ Thành Chung                                          | 2.638.186.029         | 2.638.186.029             | 2.638.186.029         | 2.638.186.029             |
| Nguyễn Thanh Tùng                                       | 8.328.201.869         | 8.328.201.869             | 8.328.201.869         | 8.328.201.869             |
| Nguyễn Công Chiến                                       | 1.820.275.923         | 1.820.275.923             | 1.820.275.923         | 1.820.275.923             |
| Trần Đình Minh                                          | 1.270.000.000         | 1.270.000.000             | -                     | -                         |
| Các đối tượng khác                                      | 1.951.772.641         | 1.951.772.641             | 1.901.772.641         | 1.901.772.641             |
|                                                         | <b>23.060.666.550</b> | <b>23.060.666.550</b>     | <b>18.692.583.374</b> | <b>18.692.583.374</b>     |



## 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                                           | 53.277.778            | -        | -                     | -        |
| - Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang                             | 73.889.387.797        | -        | 79.634.038.455        | -        |
| <i>Chi phí sản xuất kinh doanh các dự án</i>                      | <i>63.290.736.879</i> | -        | <i>65.843.305.411</i> | -        |
| + Dự án Bắc Nguyễn Huệ - Đông Hà, Quảng Trị (1)                   | 10.669.551.485        | -        | 9.799.475.926         | -        |
| + Dự án Khu dân cư mới Bình Giang - Hải Dương (2)                 | 52.621.185.394        | -        | 44.537.300.490        | -        |
| + Dự án TT6A - Khu Đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm (3)             | -                     | -        | 11.506.528.995        | -        |
| <i>Chi phí sản xuất kinh doanh các công trình xây lắp</i>         | <i>10.598.650.918</i> | -        | <i>13.790.733.044</i> | -        |
| + Công trình Khu dân cư Vĩnh Lộc B (3)                            | -                     | -        | 278.999.730           | -        |
| + Công trình Khu biệt thự Oyster Villas - Quảng Ninh (4)          | 3.016.095.938         | -        | 3.016.095.938         | -        |
| + Công trình Trường học Green Star - Quảng Ninh (4)               | 6.094.863.654         | -        | 6.067.528.839         | -        |
| + Công trình Cải tạo, nâng cấp Trường Cao đẳng Du lịch Hà Nội (3) | -                     | -        | 2.957.777.211         | -        |
| + Công trình khác                                                 | 1.487.691.326         | -        | 1.470.331.326         | -        |
|                                                                   | <b>73.942.665.575</b> | <b>-</b> | <b>79.634.038.455</b> | <b>-</b> |

(1) Dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng trị được đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số 30121000093 ngày 18/06/2012 của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị và Quyết định số 256/QĐ-HĐQT ngày 03/10/2016 của Hội đồng Quản trị về việc phê duyệt lần 2 Tổng mức đầu tư dự án Khu dân cư Bắc đường Nguyễn Huệ, phường 1, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Dự án do Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam làm chủ đầu tư, có tổng diện tích quy hoạch 22.001m<sup>2</sup> và tổng mức đầu tư là 56,9 tỷ đồng. Tại thời điểm 31/12/2023, Dự án đã kinh doanh, bàn giao một số lô đất cho khách hàng và tạm tính giá vốn theo tổng dự toán. Dự án đang tiếp tục thực hiện công tác giải phóng mặt bằng và xin giao đất giai đoạn 2. Ngoài ra, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một phần dự án Bắc Nguyễn Huệ đang được thế chấp cho khoản vay của Công ty, chi tiết tại thuyết minh số 11.

(2) Dự án đầu tư xây dựng khu dân cư mới phía nam thị trấn Kê Sặt, Bình Giang, Hải Dương được phê duyệt theo Quyết định số 900/QĐ-UBND ngày 15/03/2019 của Ủy ban Nhân dân tỉnh Hải Dương về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư thực hiện Dự án. Dự án được thực hiện theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư và kinh doanh (Hợp đồng BCC) số 01/2019/BCC/VINA UIC-HUD6-HUD10 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam (VINA-UIC), Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 (HUD6), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 (HUD10) theo hình thức kinh doanh đồng kiểm soát theo tỉ lệ Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam tham gia 40%, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 tham gia 30%, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 tham gia 30%. Dự án được khởi động vào năm 2019 đã được thông qua tại Đại hội Cổ đông thường niên năm 2018. Theo đó, Liên danh đã thành lập Ban quản lý dự án và xây dựng quy chế tài chính của dự án. Tại thời điểm 31/12/2023, Dự án đã thực hiện một số công việc của giai đoạn chuẩn bị đầu tư, đang thực hiện công tác giải phóng mặt bằng, lập kế hoạch lựa chọn nhà thầu, tư vấn giám sát giai đoạn 2 cho dự án. Theo Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án, tổng mức đầu tư là 697,9 tỷ đồng.

(3) Trong năm, Công ty đã nghiệm thu quyết toán với chủ đầu tư một số công trình dở dang từ năm trước và hoàn thành bàn giao dự án TT6A - Khu Đô thị mới Tây Nam hồ Linh Đàm, do đó, Công ty ghi nhận lỗ của các công trình, dự án này từ các năm trước vào khoản mục Giá vốn hàng bán năm 2023.

(4) Công trình đã hoàn thành thi công, chưa được quyết toán.

## 9. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                                                                                              | Phương tiện vận<br>tải, truyền dẫn<br>VND | TSCĐ dùng<br>trong quản lý<br>VND | Cộng<br>VND          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Nguyên giá</b>                                                                            |                                           |                                   |                      |
| Số dư đầu năm                                                                                | 2.464.011.271                             | 39.422.727                        | 2.503.433.998        |
| Số dư cuối năm                                                                               | <u>2.464.011.271</u>                      | <u>39.422.727</u>                 | <u>2.503.433.998</u> |
| <b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>                                                                |                                           |                                   |                      |
| Số dư đầu năm                                                                                | 2.136.212.079                             | 21.804.376                        | 2.158.016.455        |
| - Khấu hao trong năm                                                                         | 58.710.300                                | 9.855.684                         | 68.565.984           |
| Số dư cuối năm                                                                               | <u>2.194.922.379</u>                      | <u>31.660.060</u>                 | <u>2.226.582.439</u> |
| <b>Giá trị còn lại</b>                                                                       |                                           |                                   |                      |
| Tại ngày đầu năm                                                                             | 327.799.192                               | 17.618.351                        | 345.417.543          |
| Tại ngày cuối năm                                                                            | <u>269.088.892</u>                        | <u>7.762.667</u>                  | <u>276.851.559</u>   |
| - Giá trị còn lại cuối năm của TSCĐ hữu hình đã dùng thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay: |                                           |                                   | - VND                |
| - Nguyên giá TSCĐ cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng:                            |                                           | 2.111.749.454                     | VND                  |

## 10. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

|                             | 31/12/2023<br>VND | 01/01/2023<br>VND |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>a) Ngắn hạn</b>          |                   |                   |
| - Chi phí bảo hiểm          | 8.933.750         | 9.606.040         |
|                             | <u>8.933.750</u>  | <u>9.606.040</u>  |
| <b>b) Dài hạn</b>           |                   |                   |
| - Công cụ dụng cụ xuất dùng | 21.272.464        | 30.648.753        |
|                             | <u>21.272.464</u> | <u>30.648.753</u> |



**Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam**

Tầng 4, toà nhà CC4, Bán đảo Linh Đàm, Phường Hoàng Liệt, Quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội

**Báo cáo tài chính**

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

**11. CÁC KHOẢN VAY**

|                                                                                         | 01/01/2023            |                       | Trong năm            |                      | 31/12/2023            |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                         | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ | Tăng                 | Giảm                 | Giá trị               | Số có khả năng trả nợ |
|                                                                                         | VND                   | VND                   | VND                  | VND                  | VND                   | VND                   |
| - Vay ngắn hạn                                                                          | 46.857.593.916        | 46.857.593.916        | 8.781.939.300        | 9.276.898.636        | 46.362.634.580        | 46.362.634.580        |
| Bên liên quan                                                                           |                       |                       |                      |                      |                       |                       |
| + Ông Lê Trung Dũng (1)                                                                 | -                     | -                     | 4.000.000.000        | -                    | 4.000.000.000         | 4.000.000.000         |
| Bên khác                                                                                |                       |                       |                      |                      |                       |                       |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng Tiền     | 7.637.593.916         | 7.637.593.916         | 739.304.720          | 8.376.898.636        | -                     | -                     |
| + Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng Tiền (2) | -                     | -                     | 2.142.634.580        |                      | 2.142.634.580         | 2.142.634.580         |
| + Vay cá nhân (1)                                                                       | 39.220.000.000        | 39.220.000.000        | 1.900.000.000        | 900.000.000          | 40.220.000.000        | 40.220.000.000        |
|                                                                                         | <b>46.857.593.916</b> | <b>46.857.593.916</b> | <b>8.781.939.300</b> | <b>9.276.898.636</b> | <b>46.362.634.580</b> | <b>46.362.634.580</b> |

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

- (1) Vay cá nhân là các khoản vay huy động từ các cá nhân, có thời hạn vay 6-12 tháng, lãi suất dao động từ 7,7% - 10%/ năm và cố định trong suốt thời gian vay.
- (2) Khoản vay với Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Tràng Tiền theo Hợp đồng tín dụng hạn mức số 01/2023/2060443/HĐTD ngày 10/08/2023 với các điều khoản chi tiết sau:
  - + Tổng hạn mức tín dụng: 30.000.000.000 đồng;
  - + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động, bảo lãnh, mở L/C;
  - + Thời hạn cho vay: 12 tháng kể từ ngày 10/08/2023;
  - + Lãi suất cho vay: Theo quy định của ngân hàng hợp đồng từng hợp đồng tín dụng cụ thể;

+ Phương thức bảo đảm:

Thế chấp bằng tài sản của bên vay, bao gồm: 1 xe ô tô 5 chỗ Toyota Camry 2.5G, 01 xe ô tô 7 chỗ Toyota Fortuner và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của một phần dự án Bắc Nguyễn Huệ có tổng giá trị 9.588.755.000 đồng;

Hợp đồng tiền gửi số 2060443202303290003 ngày 29/03/2023. Trị giá tài sản thế chấp là 300.000.000 VND;

Hợp đồng tiền gửi số 2060443202306280001 ngày 28/06/2023. Trị giá tài sản thế chấp là 249.000.000 VND;

Hợp đồng tiền gửi số 2060443202307040001 ngày 04/07/2023. Trị giá tài sản thế chấp là 805.000.000 VND;

Hợp đồng tiền gửi số 2060443202311200001 ngày 20/01/2023. Trị giá tài sản thế chấp là 130.000.000 VND;

Hợp đồng tiền gửi số 2060443202312110002 ngày 11/12/2023. Trị giá tài sản thế chấp là 1.000.000.000 VND;

+ Số dư nợ gốc tại thời điểm 31/12/2023 là 2.142.634.580 đồng.



## 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                   |
| <b>Bên liên quan</b>                                   | <b>16.860.982.921</b> | <b>16.860.982.921</b> | <b>17.169.984.686</b> | <b>17.169.984.686</b> |
| - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị         | 16.551.346.517        | 16.551.346.517        | 16.858.246.220        | 16.858.246.220        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10             | 11.341.604            | 11.341.604            | 13.443.666            | 13.443.666            |
| - Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC    | 298.294.800           | 298.294.800           | 298.294.800           | 298.294.800           |
| <b>Bên khác</b>                                        | <b>13.344.242.083</b> | <b>13.344.242.083</b> | <b>15.756.845.171</b> | <b>15.756.845.171</b> |
| - Công ty TNHH Thương mại Minh Tâm                     | 820.888.600           | 820.888.600           | 820.888.600           | 820.888.600           |
| - Công ty Cổ phần Thương mại Hiệp Hương                | -                     | -                     | 1.624.563.710         | 1.624.563.710         |
| - Công ty Cổ phần VMP Việt Nam                         | 374.513.973           | 374.513.973           | 821.247.407           | 821.247.407           |
| - Công ty Cổ phần Xây dựng và Phát triển Thương mại TH | 153.008.668           | 153.008.668           | 785.456.439           | 785.456.439           |
| - Phải trả các đối tượng khác                          | 11.995.830.842        | 11.995.830.842        | 11.704.689.015        | 11.704.689.015        |
|                                                        | <b>30.205.225.004</b> | <b>30.205.225.004</b> | <b>32.926.829.857</b> | <b>32.926.829.857</b> |

## 13. NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

|                                                                | 31/12/2023         | 01/01/2023            |
|----------------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------|
|                                                                | VND                | VND                   |
| <b>Bên liên quan</b>                                           | -                  | -                     |
| <b>Bên khác</b>                                                | <b>430.213.693</b> | <b>11.035.611.229</b> |
| - Phạm Ngọc Thơm (Căn số 09 - Dự án TT6A Linh Đàm)             | -                  | 8.905.397.536         |
| - Vũ Đình Nam (Dự án Bắc Nguyễn Huệ)                           | 394.212.214        | 394.212.214           |
| - Nguyễn Thị Hiền (Lô 11 - LK02 DA Bắc Nguyễn Huệ)             | -                  | 900.000.000           |
| - Nguyễn Thị Thu Hương (ô đất số 12 lô LK03 DA Bắc Nguyễn Huệ) | -                  | 800.000.000           |
| - Các khách hàng khác                                          | 36.001.479         | 36.001.479            |
|                                                                | <b>430.213.693</b> | <b>11.035.611.229</b> |

#### 14. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

|                                                    | Số phải thu<br>đầu năm | Số phải nộp<br>đầu năm | Số phải nộp<br>trong năm | Số đã thực nộp<br>trong năm | Số phải thu<br>cuối năm | Số phải nộp<br>cuối năm |
|----------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
|                                                    | VND                    | VND                    | VND                      | VND                         | VND                     | VND                     |
| - Thuế giá trị gia tăng                            | 196.779.947            | -                      | 229.103.645              | 545.749.164                 | 513.425.466             | -                       |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp                       | 236.032.210            | -                      | (63.111.473)             | 60.094.561                  | 359.238.244             | -                       |
| - Thuế thu nhập cá nhân                            | -                      | 125.740.303            | 156.261.382              | 263.614.139                 | -                       | 18.387.546              |
| - Các loại thuế khác                               | -                      | -                      | 3.000.000                | 3.000.000                   | -                       | -                       |
| - Các khoản phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác | -                      | -                      | 11.758.112               | 11.758.112                  | -                       | -                       |
|                                                    | <b>432.812.157</b>     | <b>125.740.303</b>     | <b>337.011.666</b>       | <b>884.215.976</b>          | <b>872.663.710</b>      | <b>18.387.546</b>       |

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 lãi vay                                                              | 1.776.254.031        | 1.726.390.108        |
| - Chi phí trích trước tạm tính giá vốn công trình, dự án đã ghi nhận doanh thu | 131.538.123          | 15.684.222           |
| - Chi phí phải trả khác                                                        | 93.761.353           | 93.761.353           |
|                                                                                | <b>2.001.553.507</b> | <b>1.835.835.683</b> |

**16. PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

|                                                                                                                    | 31/12/2023            | 01/01/2023            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                                    | VND                   | VND                   |
| - Bảo hiểm xã hội                                                                                                  | 95.031.262            | -                     |
| - Bảo hiểm y tế                                                                                                    | 17.682.300            | -                     |
| - Bảo hiểm thất nghiệp                                                                                             | 7.858.800             | -                     |
| - Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn                                                                                    | 249.000.000           | -                     |
| - Cổ tức, lợi nhuận phải trả                                                                                       | 1.074.459.264         | 1.074.459.264         |
| - Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                                                | 23.567.521.642        | 18.696.001.816        |
| + Lãi vay phải trả Tổng công ty Đầu tư Phát triển nhà và đô thị                                                    | 652.361.112           | 652.361.112           |
| + Phải trả các đội xây dựng chi phí xây lắp                                                                        | 6.328.573.914         | 6.556.525.299         |
| + Tiền góp vốn của Công ty HUD6 vào tài khoản liên danh (*)                                                        | 3.730.151.678         | 3.542.947.578         |
| + Tiền góp vốn của Công ty HUD10 vào tài khoản liên danh (*)                                                       | 3.730.151.678         | 3.542.947.578         |
| + Phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 tiền Chủ đầu tư tạm ứng công trình theo Hợp đồng Liên danh (**) | 5.301.092.927         | 1.609.150.822         |
| + Phải trả Công ty Cổ phần VI NA CID tiền Chủ đầu tư tạm ứng công trình theo Hợp đồng Liên danh (**)               | -                     | 1.138.153.113         |
| + Phải trả khác                                                                                                    | 3.825.190.333         | 1.653.916.314         |
|                                                                                                                    | <b>25.011.553.268</b> | <b>19.770.461.080</b> |

Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan

|                                                        |                       |                      |
|--------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị         | 652.361.112           | 652.361.112          |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10             | 3.730.151.678         | 3.542.947.578        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6 | 3.730.151.678         | 3.542.947.578        |
| - Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3              | 5.301.092.927         | 1.609.150.822        |
|                                                        | <b>13.413.757.395</b> | <b>9.347.407.090</b> |

(\*) Tính đến 31/12/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị HUD 6 đã nộp tiền vào tài khoản liên danh theo Hợp đồng Hợp tác đầu tư và kinh doanh (Hợp đồng BCC) số 01/2019/BCC/VINA UIC-HUD6-HUD10 số tiền lần lượt là 20.410.000.000 đồng và 20.410.024.000 đồng; Chi phí đã quyết toán của 2 công ty tham gia liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam (VINA-UIC) đến 31/12/2023 lần lượt là 16.683.886.992 đồng và 16.683.910.992 đồng; Doanh thu tài chính và thu nhập khác đã phân bổ lần lượt là 4.038.670 đồng và 4.038.670 đồng; Số vốn góp đang theo dõi của HUD10 và HUD6 đã góp vào liên danh nhưng chưa chi lần lượt là 3.730.151.678 đồng và 3.730.151.678 đồng.

(\*\*) Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Đô thị Việt Nam (VINA-UIC) phải trả Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3 và Công ty Cổ phần VINA CID tiền Chủ đầu tư tạm ứng theo Hợp đồng thi công xây dựng số 2812/2021/BQLDA-LDNT ngày 28 tháng 12 năm 2021 về Gói thầu Thi công xây dựng và lắp đặt thiết bị thuộc Dự án Cải tạo, nâng cấp trường Cao đẳng Du lịch Hà Nội và Hợp đồng Liên danh số 2712/2021/HĐLD/VINA UIC-HUD3-VI NA CID ngày 27 tháng 12 năm 2021.

## 17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

|                                     | Vốn đầu tư<br>của chủ sở hữu | Lợi nhuận<br>chưa phân phối | Cộng                  |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------------------|-----------------------|
|                                     | VND                          | VND                         | VND                   |
| Số dư đầu năm trước (Đã điều chỉnh) | 35.000.000.000               | (7.362.119.660)             | 27.637.880.340        |
| Lãi trong năm trước                 | -                            | 100.839.210                 | 100.839.210           |
| Trích thù lao HĐQT và BKS           | -                            | (72.000.000)                | (72.000.000)          |
| Giảm khác                           | -                            | (31.447.680)                | (31.447.680)          |
| <b>Số dư cuối năm trước</b>         | <b>35.000.000.000</b>        | <b>(7.364.728.130)</b>      | <b>27.635.271.870</b> |
| Số dư đầu năm nay                   | 35.000.000.000               | (7.364.728.130)             | 27.635.271.870        |
| Lỗ trong năm nay                    | -                            | (6.983.012.606)             | (6.983.012.606)       |
| Giảm khác (*)                       | -                            | (100.839.210)               | (100.839.210)         |
| <b>Số dư cuối năm nay</b>           | <b>35.000.000.000</b>        | <b>(14.448.579.946)</b>     | <b>20.551.420.054</b> |

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông số 87/NQ HĐHCD2023.VINA-UIC ngày 11/05/2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

|                                                                                                                  | Số tiền<br>VND |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Kết quả kinh doanh sau thuế                                                                                      | 100.839.210    |
| Bù trừ khoản truy thu thuế và các khoản nộp phạt theo Biên bản kiểm tra thuế từ 2010-2014 vào lợi nhuận 2022 (*) | 100.839.210    |

### b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

|                                                    | Cuối năm<br>VND       | Tỷ lệ<br>%  | Đầu năm<br>VND        | Tỷ lệ<br>%  |
|----------------------------------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-------------|
| Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) | 18.467.300.000        | 52,76%      | 18.467.300.000        | 52,76%      |
| Tổng công ty IDCO - CTCP                           | 3.119.400.000         | 8,91%       | 3.119.400.000         | 8,91%       |
| Công ty Cổ phần Phát triển Đông Dương Xanh         | 3.587.300.000         | 10,25%      | 3.587.300.000         | 10,25%      |
| Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Việt Phương        | 6.238.700.000         | 17,82%      | 6.238.700.000         | 17,82%      |
| Tổng công ty Xây dựng Hà Nội - CTCP                | 3.587.300.000         | 10,25%      | 3.587.300.000         | 10,25%      |
|                                                    | <b>35.000.000.000</b> | <b>100%</b> | <b>35.000.000.000</b> | <b>100%</b> |



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         | 35.000.000.000 | 35.000.000.000 |
| - Vốn góp cuối năm        | 35.000.000.000 | 35.000.000.000 |

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

|                                   | Năm 2023              | Năm 2022              |
|-----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                   | VND                   | VND                   |
| Doanh thu kinh doanh bất động sản | 8.958.747.047         | -                     |
| Doanh thu hoạt động xây lắp       | 21.555.269.786        | 37.539.237.814        |
| Doanh thu bán vật tư, thiết bị    | 177.623.038           | 322.625.792           |
|                                   | <b>30.691.639.871</b> | <b>37.861.863.606</b> |

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

|                                 | Năm 2023              | Năm 2022              |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                 | VND                   | VND                   |
| Giá vốn kinh doanh bất động sản | 11.095.627.685        | -                     |
| Giá vốn hoạt động xây lắp       | 24.002.005.379        | 36.713.527.398        |
| Giá vốn bán vật tư, thiết bị    | 177.623.038           | 322.625.792           |
|                                 | <b>35.275.256.102</b> | <b>37.036.153.190</b> |

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

|                            | Năm 2023         | Năm 2022          |
|----------------------------|------------------|-------------------|
|                            | VND              | VND               |
| Lãi tiền gửi, tiền cho vay | 5.179.278        | 29.752.339        |
|                            | <b>5.179.278</b> | <b>29.752.339</b> |

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

|                        | Năm 2023           | Năm 2022           |
|------------------------|--------------------|--------------------|
|                        | VND                | VND                |
| Lãi tiền vay           | 325.304.933        | 430.740.467        |
| Chi phí tài chính khác | 431.236.791        | -                  |
|                        | <b>756.541.724</b> | <b>430.740.467</b> |



**22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

|                                  | Năm 2023             | Năm 2022           |
|----------------------------------|----------------------|--------------------|
|                                  | VND                  | VND                |
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 112.810.556          | 9.334.687          |
| Chi phí nhân công                | 1.049.531.360        | 142.189.110        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 4.040.831            | 4.195.146          |
| Thuế, phí và lệ phí              | 18.332.052           | 16.080.737         |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 197.882.181          | 84.996.035         |
| Chi phí khác bằng tiền           | 244.983.299          | 65.285.435         |
|                                  | <b>1.627.580.279</b> | <b>322.081.149</b> |

**23. CHI PHÍ KHÁC**

|                             | Năm 2023          | Năm 2022         |
|-----------------------------|-------------------|------------------|
|                             | VND               | VND              |
| Lãi chậm nộp thuế, bảo hiểm | 5.263.600         | 1.801.929        |
| Chi phí khác                | 15.190.050        | -                |
|                             | <b>20.453.650</b> | <b>1.801.929</b> |

#### 24. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

|                                                                           | Năm 2023             | Năm 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
|                                                                           | VND                  | VND                  |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động xây lắp và các hoạt động khác</b>               |                      |                      |
| Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế TNDN                                    | (4.842.397.502)      | 100.839.210          |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                 | 116.453.650          | 15.781.329           |
| - Chi phí không hợp lệ                                                    | 116.453.650          | 15.781.329           |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                 | -                    | (116.620.539)        |
| - Chuyển lỗ các năm trước                                                 | -                    | (116.620.539)        |
| Thu nhập chịu thuế TNDN từ hoạt động xây lắp và các hoạt động khác        | (4.725.943.852)      | -                    |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>                        | -                    | -                    |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm từ hoạt động xây lắp và hoạt động khác</b> | -                    | -                    |
| <b>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</b>                     |                      |                      |
| Tổng lợi nhuận kế toán từ hoạt động kinh doanh bất động sản               | (2.140.615.104)      | -                    |
| Các khoản điều chỉnh tăng                                                 | -                    | -                    |
| Các khoản điều chỉnh giảm                                                 | -                    | -                    |
| Thu nhập chịu thuế TNDN                                                   | (2.140.615.104)      | -                    |
| <b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>                        | -                    | -                    |
| Các khoản tạm nộp trên số tiền thu trước của HĐKD bất động sản            | (63.111.473)         | -                    |
| Thuế TNDN phải nộp đầu năm của HĐKD bất động sản                          | (236.032.210)        | (236.032.210)        |
| Thuế TNDN đã nộp trong năm của HĐKD bất động sản                          | (60.094.561)         | -                    |
| <b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>                  | <b>(359.238.244)</b> | <b>(236.032.210)</b> |
| <b>Tổng Chi phí thuế TNDN hiện hành</b>                                   | <b>(63.111.473)</b>  | <b>-</b>             |
| <b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>                                   | <b>(359.238.244)</b> | <b>(236.032.210)</b> |

#### 25. THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI

##### a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại

|                                                                                        | 31/12/2023 | 01/01/2023        |
|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|
|                                                                                        | VND        | VND               |
| - Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại       | -          | 1%                |
| - Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ | -          | 77.197.449        |
| <b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>                                                  | <b>-</b>   | <b>77.197.449</b> |

##### b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

|                                                                                                         | Năm 2023          | Năm 2022 |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|----------|
|                                                                                                         | VND               | VND      |
| - Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoãn nộp tài sản thuế thu nhập hoãn lại | 63.111.473        | -        |
| <b>Chi phí thuế TNDN hoãn lại</b>                                                                       | <b>63.111.473</b> | <b>-</b> |

## 26. 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<br>VND | Năm 2022<br>VND |
|------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Lợi nhuận thuần sau thuế                             | (6.983.012.606) | 100.839.210     |
| Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông             | (6.983.012.606) | 100.839.210     |
| Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong năm | 3.500.000       | 3.500.000       |
| <b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>                      | <b>(1.995)</b>  | <b>29</b>       |

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.

## 27. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

|                                  | Năm 2023<br>VND       | Năm 2022<br>VND       |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Chi phí nguyên liệu, vật liệu    | 8.465.016.320         | 16.682.473.394        |
| Chi phí nhân công                | 8.463.899.140         | 13.022.463.868        |
| Chi phí khấu hao tài sản cố định | 68.565.984            | 122.592.182           |
| Chi phí dịch vụ mua ngoài        | 11.498.826.219        | 21.746.667.281        |
| Chi phí khác bằng tiền           | 2.661.878.060         | 5.892.980.420         |
|                                  | <b>31.158.185.723</b> | <b>57.467.177.145</b> |

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

|                                                 | Năm 2023<br>VND | Năm 2022<br>VND |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
| <b>a) Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>     |                 |                 |
| Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường;    | 8.781.939.300   | 12.246.081.858  |
| <b>b) Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm</b> |                 |                 |
| Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường;   | 9.276.898.636   | 11.254.331.498  |

## 29. 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.



### 30. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo lĩnh vực kinh doanh:

|                                                  | Hoạt động kinh<br>doanh bất động<br>sản | Hoạt động xây<br>lắp và hoạt động<br>khác | Tổng cộng toàn<br>doanh nghiệp |
|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
|                                                  | VND                                     | VND                                       | VND                            |
| Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài         | 8.958.747.047                           | 21.732.892.824                            | 30.691.639.871                 |
| <b>Lợi nhuận gộp từ hoạt<br/>động kinh doanh</b> | <b>(2.136.880.638)</b>                  | <b>(2.446.735.593)</b>                    | <b>(4.583.616.231)</b>         |
| Tài sản bộ phận                                  | 63.290.736.879                          | 10.598.650.918                            | 73.889.387.797                 |
| Tài sản không phân bổ                            | -                                       | -                                         | 51.257.772.392                 |
| <b>Tổng tài sản</b>                              | <b>63.290.736.879</b>                   | <b>10.598.650.918</b>                     | <b>125.147.160.189</b>         |
| Nợ phải trả không phân bổ                        | -                                       | -                                         | 104.595.740.135                |
| <b>Tổng nợ phải trả</b>                          | <b>-</b>                                | <b>-</b>                                  | <b>104.595.740.135</b>         |

### 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 Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị          | Công ty mẹ      |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUDSE | Cùng Công ty    |
| Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng HUD-CIC     | Cùng Công ty    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị HUD6  | Cùng Công ty    |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10              | Cùng Công ty mẹ |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD3               | Cùng Công ty mẹ |

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                |
| <b>Mua hàng</b>                          | <b>179.232.933</b> | <b>226.122.985</b> |
| Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng HUD10 | 179.232.933        | 226.122.985        |

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

|                                                                           | Năm 2023    | Năm 2022    |
|---------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|
|                                                                           | VND         | VND         |
| Thu nhập của Tổng Giám đốc                                                | 325.819.912 | 331.805.701 |
| Thu nhập của thành viên khác trong Ban Tổng Giám đốc và Hội đồng Quản trị | 590.922.921 | 605.802.290 |

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.

### 32. SỐ LIỆU SO SÁNH

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 để chi phí các dự án, công trình được ghi nhận đúng năm phát sinh theo Nghị quyết số 07/NQ-HĐQT ngày 11/03/2024 của Hội đồng quản trị Công ty. Theo đó số liệu so sánh của Bảng cân đối kế toán, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ 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<br>cáo tài chính<br>năm trước<br>VND | Số liệu điều<br>chỉnh lại<br>VND | Chênh lệch<br>VND | Ghi chú  |
|----------------------------------------|-------|-------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------|----------|
| <b>Bảng cân đối kế toán</b>            |       |                                                       |                                  |                   |          |
| - Hàng tồn kho                         | 141   | 92.920.166.749                                        | 79.634.038.455                   | (13.286.128.294)  | (1)      |
| - Phải thu ngắn hạn<br>khác            | 136   | 21.968.379.374                                        | 27.788.940.328                   | 5.820.560.954     | (1), (2) |
| - Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối | 421   | 100.839.210                                           | (7.364.728.130)                  | (7.465.567.340)   | (1)      |

(1) Ghi nhận chi phí lỗ công trình Khu dân cư Vĩnh Lộc B vào năm 2020 với giá trị 2.499.925.947 đồng, đồng thời, ghi nhận phải thu ông Nguyễn Thanh Tùng về trách nhiệm cá nhân đối với khoản lỗ công trình với giá trị 7.110.497.108 đồng; vì ngày 20/12/2019 Công ty đã nghiệm thu kết thúc bảo hành với chủ đầu tư và trong năm 2020, Công ty quyết toán công tác sửa chữa kết thúc bảo hành với nhà thầu phụ.

Ghi nhận chi phí lỗ dự án khu Đô thị mới tại Thành phố Viên Chăn - Lào vào năm 2012 với giá trị là 1.224.642.728 đồng, do sự thay đổi cơ chế, chính sách đầu tư của Chính phủ hai nước nên đến ngày 31/08/2012 Công ty đã có quyết định số 206A/QĐ-CT về việc hết hiệu lực hoạt động của Văn phòng đại diện tại Lào và từ đó đến nay dự án vẫn chưa được triển khai các bước tiếp theo để Công ty được giao làm chủ đầu tư thực hiện dự án.

Ghi nhận chi phí lỗ dự án Dự án Khu đô thị Bắc Sông Hiếu - Đông Hà, Quảng Trị vào năm 2015 với giá trị là 2.451.062.511 đồng, do Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị đã ra quyết định thay đổi chủ đầu tư thực hiện dự án theo quyết định số 3554/UBND-CN ngày 14/09/2015.

(2) Ghi nhận lỗ khoản truy thu thuế và tiền nộp phạt theo Biên bản kiểm tra thuế năm 2015 cho giai đoạn 2010-2014 đồng thời điều chỉnh giảm khoản phải thu của các Cổ đông với giá trị là 1.289.936.154 đồng.

Người lập biểu

Nguyễn Thị Lê Hạnh

Kế toán trưởng

Triệu Thị Hoàn

Hà Nội, ngày 15 tháng 03 năm 2024

Tổng Giám đốc

Phạm Long Duy



**CÔNG CHỨNG VIÊN  
CAO THỊ THU HUYỀN**