CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Số: 03-04/2025/CDO/CVCB	*Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025*

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội

Thực hiện quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Phát triển Đô thị thực hiện công bố thông tin báo cáo tài chính đã được kiểm toán (BCTC) năm 2024 với Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội như sau:

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

- Mã chứng khoán: CDO
- Địa chỉ: số 194 đường Bưởi, P.Cống Vị, Q.Ba Đình, TP.Hà Nội
- Điện thoại liên hệ/Tel: 043.9744068
- Email: ketoancddc@gmail.com Website: www.cddc.vn
- Nội dung thông tin công bố:
- Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024

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

BCTC hợp nhất (TCNY có công ty con); ☑

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

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

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

Có ☐ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☑ Không ☐

+ Lợi nhuận sau thuế trong kỳ báo cáo có sự chênh lệch trước và sau kiểm toán từ 5% trở lên, chuyển từ lỗ sang lãi hoặc ngược lại (đối với BCTC được kiểm toán năm 2023):

Có ☐ Không ☑

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

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

Có ☑ Không ☐

Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☑ Không ☐

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

Digitally signed by CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
Reason: I am the author of this document
Location: your signing location here
Date: 2025.04.05 12:59:22+07'00'
Foxit Reader Version: 10.1.1

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

Có ☐ Không ☐

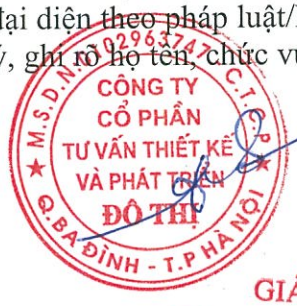
Văn bản giải trình trong trường hợp tích có:

Có ☐ Không ☐

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

Tài liệu đính kèm:
- BCTC……
- Văn bản giải trình ……

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



GIÁM ĐỐC

Bùi Xuân Hiếu

CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Số 06-04/2025/CDO/CV-GT	----------
(V.v Giải trình ý kiến kiểm toán từ chối đưa ý kiến Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024)	***Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025***

Kính gửi: - Ủy ban chứng khoán Nhà nước

- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- *Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019, Nghị định 155/2020/NĐ-CP, ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;*
- *Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.*
- *Căn cứ Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị.*

Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị (CDO) được kiểm toán bởi Công ty TNHH hãng kiểm toán AASC. Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị xin giải trình về việc từ chối đưa ra ý kiến tại BCTC hợp nhất năm 2024 được kiểm toán như sau:

- Về ý kiến: "Công ty đang lỗ lũy kế 83.63 tỷ VND, một số khoản nợ phải trả của Công ty đã quá hạn thanh toán. Trong năm 2024, Công ty lãi sau thuế là 1.93 tỷ VND và dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh âm".

Công ty giải trình: Khoản lỗ của Công ty chủ yếu đến từ việc ảnh hưởng của dịch bệnh Covid kéo dài gây khó khăn cho Công ty và các công ty đối tác số tiền 5.16 tỷ VNĐ. Công ty trích lập dự phòng đầu tư vào công ty con, các dự án thuộc khối ngành dịch vụ khách sạn nhà hàng số tiền 16.13 tỷ VNĐ. Trích lập khoản phải thu khó thu hồi số tiền 24.97 tỷ VNĐ. Thêm nữa, biến động tỷ giá cũng gây ảnh hưởng lớn tới kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty số tiền 37.37 tỷ VNĐ. Tất cả các khoản trích lập dự phòng đều được Công ty đã trích lập đúng quy định. Tuy nhiên, Công ty tin tưởng rằng khả năng phục hồi hoạt động sản xuất kinh doanh sau dịch và thu hồi các khoản công nợ, các khoản đầu tư vào các dự án có kết quả tốt trong những năm tiếp theo tạo ra dòng tiền đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh.

- Về ý kiến: "Chúng tôi được bổ nhiệm là Kiểm toán viên sau ngày 31/12/2024, do đó chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê TSCĐ của Công ty. Do đó, chúng tôi không thể xác định được tính hiện hữu khoản mục tiền mặt tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024 với giá trị lần lượt là 1.1 tỷ VNĐ và 1.87 tỷ VNĐ, khoản mục hàng tồn kho tại thời điểm 01/01/2024 với giá trị 157.69 triệu VNĐ cũng như tính hiện hữu của TSCĐ tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024 với nguyên giá lần lượt là 21.999 tỷ VND và 22.15 tỷ VNĐ được trình bày trên BCTC hợp nhất của Công ty".

Công ty giải trình: Do ngày ký hợp đồng với Công ty kiểm toán sau ngày 31/12/2024 nên không thể cùng tham gia kiểm kê TSCĐ của Công ty. Tuy nhiên, hàng năm Công ty vẫn tiến hành kiểm kê, đánh giá TSCĐ theo đúng quy định. Các TSCĐ đến năm 2021 đã được trích khấu hao đầy đủ theo đúng quy định. Phần hàng tồn kho chúng tôi đã xuất hết trong quý 4/2024

Về ý kiến: "Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, số dư công nợ chưa được đối chiếu đang trình bày trên khoản mục "Phải thu ngắn hạn của khách hàng", "Trả trước cho người bán", "Phải thu ngắn hạn khác", "Phải thu dài hạn khác" có tổng số tiền lần lượt là 3,3 tỷ VND và 4,07 tỷ VND; số dư công nợ phải trả chưa được đối chiếu đang trình bày trên các khoản mục "Phải trả người bán ngắn hạn", "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước"' các khoản phải trả phải nộp khác" có tổng số tiền lần lượt là 17,7 tỷ VND và 15,3 tỷ VND"

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

- Về ý kiến: "Công ty đang trình bày chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang của Dự án xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang với số tiền tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 lần lượt là 50.44 tỷ VND và 50.25 tỷ VNĐ do công ty con – Công ty Đại chúng tư vấn và thiết kế đô thị là chủ đầu tư. Trong giá trị đầu tư xây dựng cơ bản dở dang nêu trên bao gồm cả chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang liên quan tới dự án ghi nhận tại Công ty mẹ - Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển đô thị số tiền tại ngày 01/01/2024 và 31/12/2024 là 20.4 tỷ VNĐ. Bên cạnh đó, theo giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra ngước ngoài số 2017003393 do Bộ kế hoạch và đầu tư cấp lần đầu ngày 09/06/2009, đăng ký điều chỉnh lần thứ nhất ngày 23/10/2017, việc đầu tư Dự án đang chậm so với tiến độ đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư ".

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

-Về ý kiến: "Công ty đang trình bày trên Báo cáo tài chính khoản nợ phải trả về Thuế và các khoản phải nộp nhà nước của công ty mẹ - Công ty cổ phần tư vấn thiết kế và phát triển Đô thị tại 01/01/2024 và 31/12/2024 số tiền 17,29 tỷ VND và 14,89 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được biên bản đối chiếu nghĩa vụ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty tại các thời điểm nêu trên. Theo thông báo Tiền nợ thuế số 114665/TB-CCT-KDT ngày 10/12/2024 của Chi cục thuế quận Ba Đình, tổng số tiền nợ chưa nộp ngân sách nhà nước của công ty mẹ là 40,7 tỷ VND. Với các bằng chứng kiểm toán hiện có, chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với khoản mục " thuế và các khoản phải nọp Nhà nước" và các khoản mục có liên quan đến báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Công ty giải trình: Công ty đã thực hiện quyết toán thuế đến hết năm 2015, Tổ kiểm toán tại quận Hai Bà Trưng thuộc Đoàn kiểm toán ngân sách địa phương của Thành phố Hà Nội kiểm tra

việc kê khai thuế GTGT, quyết toán TNDN năm 2016. Các năm 2022 đến nay, Công ty đã làm việc nhiều lần với Chi cục thuế quận Ba Đình, có cam kết thanh toán và hiện đang thanh toán dần hàng tháng để giảm dần công nợ thuế. Phần chênh lệch thuế giữa số hạch toán và số báo cáo Công ty vẫn đang tích cực làm rõ với cơ quan thuế.

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

Trân trọng cảm ơn!

Nơi nhận:
-Như trên
- Lưu VT, KT

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

M.S.D.N: 0102963... - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
Q. BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

GIÁM ĐỐC

Bùi Xuân Hiếu

CÔNG TY CP TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
Số 04-06/2025/CDO/CV *(V.v Giải trình về nguyên nhân biến động LNST trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 so với năm 2023)*	*Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025*

Kính gửi: **- Ủy ban chứng khoán Nhà nước**
- Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội

- *Căn cứ vào Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.*
- *Căn cứ Báo cáo tài chính Hợp nhất đã được kiểm toán năm 2024 của Công ty cổ phần Tư Vấn Thiết Kế và Phát Triển Đô Thị.*

Công ty giải trình đối với biến động Lợi nhuận sau thuế thu nhập năm 2024, biến động trên 10% trên BCTC hợp nhất như sau:

Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Biến động
Doanh thu	21.744.649.451	22.230.523.406	+2.23%
Giá vốn	19.696.261.681	20.155.040.157	+5.16%
LNST BCTC hợp nhất	(-9.836.781.018)	(-1.926.359.797)	80%

Lợi nhuận sau thuế năm 2024 lỗ **1.926.359.797 đồng** và biến động giảm lỗ 80.4% so với cùng năm 2023 do nguyên nhân:

- Doanh thu năm 2024 tăng **485.873.955** đồng tương ứng 2.23% so với năm 2023 (biến động tương ứng -4.94% so với lợi nhuận năm 2023)

- Năm 2024 có sự biến động chênh lệch nhiều về tỷ giá ngoại tệ giữa USD/VND; USD/LAK làm Doanh thu tài chính tăng **2.820.780.172** đồng (biến động tương ứng 28.67% so với lợi nhuận năm 2023). Chi phí tài chính + chi phí khác giảm **5.499.257.692** đồng so với năm 2023 (biến động tương ứng **55.9%** so với lợi nhuận năm 2023).

Đây là những nguyên nhân chính dẫn đến sự biến động lớn về LNST so với cùng kỳ năm trước của Công ty.

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

Trân trọng!

Nơi nhận:
-Như trên
- Lưu VT, KT

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

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

GIÁM ĐỐC

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06-29
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	10-29

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

CÔNG TY

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

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

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT

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

Ông	Vũ Đình Nhân	Chủ tịch
Ông	Bùi Xuân Hiểu	Thành viên
Bà	Trần Thị Việt Hà	Thành viên
Bà	Lưu Thị Nhung	Thành viên
Bà	Vũ Thị Mai Anh	Thành viên

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

Ông	Bùi Xuân Hiểu	Giám đốc
Bà	Lại Minh Nguyệt	Kế toán trưởng

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 hợp nhất.

Cam kết khác

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về quy định chi tiết hướng dẫn thi hành một số điều của luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán và Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 96/2020/TT-BTC.

Thay mặt Ban Giám đốc

M.S.D.N: 0102963747 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
Q. BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

Bùi Xuân Hiếu
Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

Số: 040425.011/BCTC.KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị được lập ngày 04 tháng 04 năm 2025, từ trang 06 đến trang 29, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

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

Cơ sở của việc từ chối đưa ra ý kiến

1. Như trình bày tại Thuyết minh số 01, tại ngày 31/12/2024, Công ty đang lỗ lũy kế 83,63 tỷ VND, một số khoản nợ phải trả của Công ty đã quá hạn thanh toán. Trong năm 2024, Công ty lỗ sau thuế 1,93 tỷ VND và dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh âm.

Tuy nhiên, Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty vẫn được lập trên cơ sở hoạt động liên tục.

2. Chúng tôi được bổ nhiệm là Kiểm toán viên sau ngày 31/12/2024, do đó, chúng tôi không thể tham gia chứng kiến kiểm kê hàng tồn kho và tài sản cố định của Công ty và các công ty con. Do đó, chúng tôi không thể xác định được tính hiện hữu của khoản mục hàng tồn kho tại thời điểm 01/01/2024 với giá trị 157,69 triệu VND cũng như tính hiện hữu khoản mục tài sản cố định hữu hình tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024 với nguyên giá lần lượt là 21,999 tỷ VND và 22,15 tỷ VND được trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

3. Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, số dư công nợ phải thu chưa được đối chiếu đang trình bày trên các khoản mục, "Phải thu ngắn hạn của khách hàng", "Trả trước cho người bán ngắn hạn", "Phải thu ngắn hạn khác", "Phải thu dài hạn khác" có tổng số tiền lần lượt là 3,03 tỷ VND và 4,07 tỷ VND; số dư công nợ phải trả chưa được đối chiếu đang trình bày trên các khoản mục "Phải trả người bán ngắn hạn", "Thuế và các khoản phải nộp nhà nước", "Các khoản phải trả, phải nộp khác" có tổng số tiền lần lượt là 17,7 tỷ VND và 15,3 tỷ VND. Bằng các thủ tục kiểm toán thay thế bổ sung, chúng tôi không thể thu thập được đầy đủ các bằng chứng thích hợp để khẳng định tính đầy đủ, chính xác, quyền thu và nghĩa vụ phải trả của các khoản mục công nợ nêu trên cũng như các ảnh hưởng (nếu có) đến các chỉ tiêu khác trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

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

4. Như trình bày tại Thuyết minh số 9, Công ty đang trình bày chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Dự án Xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang ("Dự án") với số tiền tại 01/01/2024 và 31/12/2024 lần lượt là 50,44 tỷ VND và 50,25 tỷ VND do công ty con - Công ty Đại chúng Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị là chủ đầu tư. Trong giá trị đầu tư xây dựng cơ bản dở dang nêu trên, bao gồm chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang liên quan tới dự án được ghi nhận tại Công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị với số tiền tại 01/01/2024 và 31/12/2024 là 20,4 tỷ VND. Bên cạnh đó, theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ra nước ngoài mã số 201700393 do Bộ Kế hoạch và Đầu tư cấp lần đầu ngày 09/06/2009, đăng ký điều chỉnh lần thứ nhất ngày 23/10/2017, việc đầu tư Dự án đang chậm so với tiến độ đầu tư tại Giấy chứng nhận đầu tư. Dựa trên các bằng chứng kiểm toán hiện có, chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với chỉ tiêu "Chi phí xây dựng cơ bản dở dang" và các chỉ tiêu có liên quan khác trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

5. Công ty đang trình bày trên Báo cáo tài chính giá gốc của khoản đầu tư và giá trị dự phòng vào Công ty Cổ phần Lương thực Hồng Hà tại ngày 31/12/2024 lần lượt là 35 tỷ VND và 0,94 tỷ VND (tại ngày 01/01/2024 lần lượt là 40 tỷ VND và 0,94 tỷ VND). Chúng tôi chỉ tiếp cận được Báo cáo tài chính chưa được kiểm toán của Công ty Cổ phần Lương thực Hồng Hà. Do đó, chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với khoản mục "Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn" và các khoản mục có liên quan trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

6. Công ty đang trình bày trên Báo cáo tài chính khoản nợ phải trả về Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của công ty mẹ - Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị tại 01/01/2024 và 31/12/2024 số tiền 17,3 tỷ VND và 14,9 tỷ VND. Chúng tôi không thu thập được biên bản đối chiếu nghĩa vụ Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước của Công ty tại các thời điểm nêu trên. Theo thông báo Tiền thuế nợ số 114665/TB-CCT-KDT ngày 10/12/2024 của Chi cục thuế quận Ba Đình, tổng số tiền nợ chưa nộp ngân sách nhà nước của Công ty mẹ là 40,7 tỷ VND. Hiện, Công ty đang làm việc với cơ quan thuế để rà soát, đối chiếu số liệu giữa cơ quan quản lý thuế với số liệu theo sổ kế toán để xử lý các chênh lệch. Do đó, chúng tôi không thể xác định được các điều chỉnh cần thiết đối với khoản mục "Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước" và các khoản mục có liên quan trình bày trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Từ chối đưa ra ý kiến

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

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC

CÔNG TY TRÁCH NHIỆM HỮU HẠN HÃNG KIỂM TOÁN AASC

Nguyễn Tuấn Anh	**Lê Công Thắng**
Giám đốc kiểm toán	Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán	Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1369-2023-002-1	Số: 4422-2024-002-1

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
100	**A. TÀI SẢN NGẮN HẠN**		**74.425.398.601**	**63.722.768.583**
110	**I. Tiền và các khoản tương đương tiền**	**3**	**1.886.361.957**	**1.203.702.865**
111	1. Tiền		1.886.361.957	1.202.702.865
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	1.000.000
130	**III. Các khoản phải thu ngắn hạn**		**61.647.474.542**	**51.295.486.527**
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	42.879.160.699	31.774.870.368
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	28.183.586.910	28.284.610.994
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	15.557.779.601	16.209.057.833
137	4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(24.973.052.668)	(24.973.052.668)
140	**IV. Hàng tồn kho**		**-**	**157.689.161**
141	1. Hàng tồn kho		-	157.689.161
150	**V. Tài sản ngắn hạn khác**		**10.891.562.102**	**11.065.890.030**
151	1. Chi phí trả trước ngắn hạn	12	11.385.044	34.533.945
152	2. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		10.880.177.058	11.031.356.085
200	**B. TÀI SẢN DÀI HẠN**		**157.495.811.217**	**173.102.585.051**
210	**I. Các khoản phải thu dài hạn**		**58.636.227.007**	**68.410.278.823**
212	1. Trả trước cho người bán dài hạn	6	57.869.697.007	67.687.878.823
216	2. Phải thu dài hạn khác	7	766.530.000	722.400.000
220	**II. Tài sản cố định**		**14.499.402.605**	**15.129.106.830**
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	14.499.402.605	15.129.106.830
222	- *Nguyên giá*		*22.151.787.115*	*21.999.236.971*
223	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(7.652.384.510)*	*(6.870.130.141)*
227	2. Tài sản cố định vô hình	11	-	-
228	- *Nguyên giá*		*100.000.000*	*100.000.000*
229	- *Giá trị hao mòn luỹ kế*		*(100.000.000)*	*(100.000.000)*
240	**IV. Tài sản dở dang dài hạn**		**50.253.859.099**	**50.437.362.196**
242	1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	9	50.253.859.099	50.437.362.196
250	**V. Đầu tư tài chính dài hạn**	**4**	**34.055.909.538**	**39.055.909.538**
253	1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		35.000.000.000	40.000.000.000
254	2. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(944.090.462)	(944.090.462)
260	**VI. Tài sản dài hạn khác**		**50.412.968**	**69.927.664**
269	1. Lợi thế thương mại		50.412.968	69.927.664
270	**TỔNG CỘNG TÀI SẢN**		**231.921.209.818**	**236.825.353.634**

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
300	**C. NỢ PHẢI TRẢ**		**24.063.075.091**	**26.463.330.952**
310	**I. Nợ ngắn hạn**		**24.063.075.091**	**26.463.330.952**
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	5.389.813.211	5.389.813.211
313	2. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	14.914.281.874	17.314.537.735
319	3. Phải trả ngắn hạn khác	15	23.952.198	23.952.198
322	4. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		3.735.027.808	3.735.027.808
400	**D. VỐN CHỦ SỞ HỮU**		**207.858.134.727**	**210.362.022.682**
410	**I. Vốn chủ sở hữu**	**16**	**207.858.134.727**	**210.362.022.682**
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		315.049.750.000	315.049.750.000
411a	*Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết*		*315.049.750.000*	*315.049.750.000*
417	2. Chênh lệch tỷ giá hối đoái		(38.319.474.603)	(37.741.946.445)
418	3. Quỹ đầu tư phát triển		6.894.055.616	6.894.055.616
421	4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		(83.627.287.633)	(81.689.535.815)
421a	*LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước*		*(81.689.535.815)*	*(71.793.937.159)*
421b	*LNST chưa phân phối năm nay*		*(1.937.751.818)*	*(9.895.598.656)*
429	6. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		7.861.091.347	7.849.699.326
440	**TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN**		**231.921.209.818**	**236.825.353.634**

Lê Thị Phương Thảo	**Lại Minh Nguyệt**	**Bùi Xuân Hiếu**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2024

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
01	**1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ**	**18**	**22.230.523.406**	**21.744.649.451**
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	**3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**22.230.523.406**	**21.744.649.451**
11	**4. Giá vốn hàng bán**	**19**	**20.155.040.157**	**19.696.261.681**
20	**5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ**		**2.075.483.249**	**2.048.387.770**
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	6.084.670.524	3.263.890.352
22	7. Chi phí tài chính	21	5.819.126.974	11.318.384.666
23	*Trong đó: Chi phí lãi vay*		-	-
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		-	-
25	9. Chi phí bán hàng		-	-
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	4.183.761.715	3.746.578.974
30	**11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh**		**(1.842.734.916)**	**(9.752.685.518)**
31	12. Thu nhập khác		-	904.500
32	13. Chi phí khác	23	83.624.881	85.000.000
40	**14. Lợi nhuận khác**		**(83.624.881)**	**(84.095.500)**
50	**15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế**		**(1.926.359.797)**	**(9.836.781.018)**
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		-	-
60	**18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp**		**(1.926.359.797)**	**(9.836.781.018)**
61	**19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ**		**(1.937.751.818)**	**(9.895.598.656)**
62	**20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát**		**11.392.021**	**58.817.638**
70	**21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu**	**24**	**(62)**	**(314)**

Lê Thị Phương Thảo	**Lại Minh Nguyệt**	**Bùi Xuân Hiếu**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	***1. Lợi nhuận trước thuế***		**(1.926.359.797)**	**(9.836.781.018)**
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		801.769.065	786.834.599
04	- Lãi, lỗ chênh lệch tỷ giá hối đoái do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ có gốc ngoại tệ		(3.569.046.112)	(1.237.398.720)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(36.166)	(70.030)
07	- Các khoản điều chỉnh khác		(365.588.487)	746.791.961
08	***3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động***		**(5.059.261.497)**	**(9.540.623.208)**
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		3.142.288.940	8.438.790.212
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		157.689.161	(157.689.161)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(2.400.000.000)	(2.802.354.363)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		23.148.901	(34.533.945)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(28.515.306)	-
20	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh***		**(4.164.649.801)**	**(4.096.410.465)**
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(152.727.273)	-
26	2. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		5.000.000.000	5.000.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		36.166	70.030
30	***Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư***		**4.847.308.893**	**5.000.070.030**
50	**Lưu chuyển tiền thuần trong năm**		**682.659.092**	**903.659.565**
60	**Tiền và tương đương tiền đầu năm**		**1.203.702.865**	**300.043.300**
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	**Tiền và tương đương tiền cuối năm**	**3**	**1.886.361.957**	**1.203.702.865**

M.S.D.N:0102963747 - C.T.C.P
CÔNG TY CỔ PHẦN TƯ VẤN THIẾT KẾ VÀ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ
Q.BA ĐÌNH - T.P HÀ NỘI

Lê Thị Phương Thảo	**Lại Minh Nguyệt**	**Bùi Xuân Hiếu**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2024

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 315.049.750.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 315.049.750.000 VND; tương đương 31.504.975 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Lĩnh vực kinh doanh

Thi công, thương mại, kinh doanh dịch vụ.

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

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

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

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, lỗ lũy kế của Công ty là 83,63 tỷ VND, một số khoản nợ đã quá hạn thanh toán bao gồm: nợ phải trả nhà cung cấp, nợ thuế và các khoản phải nộp nhà nước. Cùng với đó, trong năm 2024, Công ty lỗ sau thuế 1,93 tỷ VND; dòng tiền từ hoạt động sản xuất kinh doanh bị âm.

Cấu trúc Tập đoàn

- **Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 bao gồm:**

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Cung Xuân	Tầng 12A, Toà nhà CDC 25 Lê Đại Hành, Hai Bà Trưng, Hà Nội	93,02%	93,02%	Kinh doanh thương mại, khai thác dịch vụ
Công ty Đại chúng Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị	Bản Phôn My Xay, huyện Pec, tỉnh Xiêng Khoảng, Lào	100,00%	100,00%	Kinh doanh thương mại, khai thác dịch vụ

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, 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 và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

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 hợp nhất

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát
Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc 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 hợp nhất bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

2.7 . Hợp nhất kinh doanh và lợi thế thương mại

Lợi thế thương mại hoặc lãi từ giao dịch mua rẻ được xác định là chênh lệch giữa giá phí khoản đầu tư và giá trị hợp lý của tài sản thuần có thể xác định được của công ty con tại ngày mua do công ty mẹ nắm giữ (thời điểm công ty mẹ nắm giữ quyền kiểm soát công ty con). Lãi mua rẻ (nếu có) sẽ được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Lợi thế thương mại được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian hữu ích được ước tính là 10 năm. Định kỳ Công ty sẽ đánh giá tổn thất lợi thế thương mại tại công ty con, nếu có bằng chứng cho thấy số lợi thế thương mại bị tổn thất lớn hơn số phân bổ hàng năm thì phân bổ theo số lợi thế thương mại bị tổn thất ngay trong năm phát sinh.

2.8 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

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

- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.

2.9 . Các khoản nợ phải thu

Các khoản phải thu được theo dõi chi tiết theo kỳ hạn phải thu, đối tượng phải thu, loại nguyên tệ phải thu, và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

2.10 . Tài sản cố định

Tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận ban đầu theo giá gốc. Trong quá trình sử dụng, tài sản cố định hữu hình, tài sản cố định vô hình được ghi nhận theo nguyên giá, hao mòn luỹ 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 hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

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

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30	năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10	năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10	năm

2.11 . Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

2.13 . Các khoản nợ phải trả

Các khoản nợ phải trả được theo dõi theo kỳ hạn phải trả, đối tượng phải trả, loại nguyên tệ phải trả và các yếu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải trả được phân loại ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính hợp nhất căn cứ theo kỳ hạn còn lại của các khoản phải trả tại ngày báo cáo.

2.14 . Vốn chủ sở hữu

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

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối phản ánh kết quả kinh doanh (lãi, lỗ) sau thuế thu nhập doanh nghiệp và tình hình phân chia lợi nhuận hoặc xử lý lỗ của Công ty.

2.15 . Doanh thu

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

Doanh thu cung cấp dịch vụ

- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày lập Bảng cân đối kế toán.

Doanh thu hoạt động tài chính

Doanh thu phát sinh từ tiền lãi 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.

2.16 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, 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 và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

2.17 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm:
- Chi phí hoặc các khoản lỗ liên quan đến các hoạt động đầu tư tài chính;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác, khoản lỗ phát sinh khi bán ngoại tệ, lỗ tỷ giá hối đoái…

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

2.18 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong năm và thuế suất thuế TNDN trong năm tài chính hiện hành.

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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.

2.19 . 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.

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

3 . TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	1.865.569.989	1.100.875.962
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	20.791.968	101.826.903
Các khoản tương đương tiền	-	1.000.000
	1.886.361.957	**1.203.702.865**

CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

)ầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024			01/01/2024		
	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị hợp lý	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
)ầu tư vào đơn vị khác	35.000.000.000		(944.090.462)	40.000.000.000		(944.090.462)
Công ty Cổ phần Lương thực Hồng Hà	35.000.000.000		(944.090.462)	40.000.000.000		(944.090.462)
	35.000.000.000		**(944.090.462)**	**40.000.000.000**		**(944.090.462)**

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

)ầu tư vào đơn vị khác

:ên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Lương thực Hồng Hà	Số 56 đường Nguyễn Trãi, phường Thượng Đình, Quận Thanh Xuân, Hà Nội	13,16%	13,16%	Kinh doanh lương thực nông sản

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	15.569.022.758	-	16.755.022.758	-
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn Super Hotel Candle	14.051.897.866	-	1.761.607.535	-
Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	13.258.240.075	(13.258.240.075)	13.258.240.075	(13.258.240.075)
	42.879.160.699	***(13.258.240.075)***	**31.774.870.368**	***(13.258.240.075)***

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Bên liên quan	***3.445.811.049***	***(3.445.811.049)***	***3.445.811.049***	***(3.445.811.049)***
	Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	3.445.811.049	(3.445.811.049)	3.445.811.049	(3.445.811.049)
	Bên khác	***24.737.775.861***	***(8.269.001.544)***	***24.838.799.945***	***(8.269.001.544)***
	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Chung	7.992.945.526	(7.992.945.526)	7.992.945.526	(7.992.945.526)
	Công ty Liên doanh Phát triển nông nghiệp Hồng Hà - Xiêng Khoảng	16.437.536.995	-	16.538.561.079	-
	Trả trước người bán khác	307.293.340	(276.056.018)	307.293.340	(276.056.018)
		28.183.586.910	***(11.714.812.593)***	**28.284.610.994**	***(11.714.812.593)***

		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
b)	**Dài hạn**				
	Bên liên quan	***57.869.697.007***	-	***67.687.878.823***	-
	Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng (*)	57.869.697.007	-	67.687.878.823	-
		57.869.697.007	**-**	**67.687.878.823**	**-**

(*) Công ty được nhận chuyển giao quyền khai thác 8 tầng khách sạn Super Hotel Candle tại địa chỉ số 287 & 301 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội theo hợp đồng số 79/HĐKT/HBT-2014 ngày 10/11/2014 giữa Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng và Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị.

Theo hợp đồng số 79/HĐKT/HBT-2014 ngày 10/11/2014, Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị thuê 8 tầng Khách sạn Super Hotel Candle tại địa chỉ số 287 & 301 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội với mục đích kinh doanh quán Bar, nhà hàng, trung tâm sự kiện, thể thao và khách sạn. Thời gian thuê là 30 năm từ 01/01/2015. Số tiền thuê là 10 tỷ đồng/ năm và đã trả trước 15 năm với số tiền 150 tỷ VND, hóa đơn GTGT sẽ được bên cho thuê cấp cho bên đi thuê theo tháng tương ứng với giá trị thuê.

7 . PHẢI THU KHÁC

		31/12/2024		01/01/2024	
		Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
		VND	VND	VND	VND
a)	**Ngắn hạn**				
	Phải thu về bảo hiểm xã hội	1.692.084	-	1.398.094	-
	Tạm ứng	15.553.087.517	-	14.204.659.739	-
	Phải thu khác	3.000.000	-	2.003.000.000	-
		15.557.779.601	**-**	**16.209.057.833**	**-**
b)	**Dài hạn**				
	Ký cược, ký quỹ(*)	766.530.000	-	722.400.000	-
		766.530.000	**-**	**722.400.000**	**-**
c)	**Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan**				
	Ông Bùi Xuân Hiếu (i)	5.553.087.517	-	6.704.659.739	-
	Bà Lưu Thị Nhung (ii)	-	-	2.000.000.000	-
	Ông Nguyễn Đình Phòng (iii)	7.000.000.000	-	7.500.000.000	-
		12.553.087.517	**-**	**16.204.659.739**	**-**

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

(i): Giám đốc, thành viên Hội đồng quản trị Công ty mẹ.

(ii): Thành viên Hội đồng quản trị Công ty mẹ.

8 . NỢ XẤU

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	16.704.051.124	-	16.704.051.124	-
- Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Hoàng Chung	7.992.945.526	-	7.992.945.526	-
- Công ty Cổ phần Chứng Khoán Châu Á Thái Bình Dương	120.000.000	-	120.000.000	-
- Công ty Luật TNHH Trí Minh	80.000.000	-	80.000.000	-
- Công ty TNHH Thương mại và du lịch Thành Việt	69.518.640	20.855.592	69.518.640	20.855.592
- Công ty TNHH Phát triển Kiến trúc Nhiệt Đới	27.392.970	-	27.392.970	-
	24.993.908.260	**20.855.592**	**24.993.908.260**	**20.855.592**

9 . CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỞ DANG

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Xây dựng cơ bản dở dang	**50.253.859.099**	**50.437.362.196**
- Xây dựng khách sạn Candle Xieng Khouang	50.253.859.099	50.437.362.196
	50.253.859.099	**50.437.362.196**

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Cộng
	VND	VND	VND	**VND**
Nguyên giá				
Số dư đầu năm	19.040.914.880	800.240.000	2.158.082.091	21.999.236.971
- Mua trong năm	-	152.727.273	-	152.727.273
- Giảm khác	-	-	(177.129)	(177.129)
Số dư cuối năm	**19.040.914.880**	**952.967.273**	**2.157.904.962**	**22.151.787.115**
Giá trị hao mòn lũy kế				
Số dư đầu năm	3.935.122.392	800.240.000	2.134.767.749	6.870.130.141
- Khấu hao trong năm	761.636.592	15.108.507	5.509.270	782.254.369
Số dư cuối năm	**4.696.758.984**	**815.348.507**	**2.140.277.019**	**7.652.384.510**
Giá trị còn lại				
Tại ngày đầu năm	15.105.792.488	-	23.314.342	15.129.106.830
Tại ngày cuối năm	**14.344.155.896**	**137.618.766**	**17.627.943**	**14.499.402.605**

Trong đó:

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH VÔ HÌNH

Tại thời điểm 31/12/2024, tài sản vô hình của đơn vị là phần mềm máy tính, với tổng nguyên giá là 100.000.000 VND, hao mòn lũy kế tại thời điểm 31/12/2024 là 100.000.000 VND.

12 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC NGẮN HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	11.385.044	34.533.945
	11.385.044	**34.533.945**

13 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	***4.992.623.990***		***4.992.623.990***	
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	4.992.623.990		4.992.623.990	
Bên khác	***397.189.221***		***397.189.221***	
Báo Đầu Tư	117.700.000		117.700.000	
Công ty TNHH Hoằng Quân	31.933.419		31.933.419	
Phải trả nhà cung cấp khác	247.555.802		247.555.802	
	5.389.813.211		**5.389.813.211**	

THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu năm	Số phải nộp đầu năm	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	Điều chỉnh khác	Số phải thu cuối năm	Số phải nộp cuối năm
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	7.400.449.279	-	2.400.000.000	-	-	5.000.449.279
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	9.914.088.456	28.515.306	28.515.306	(255.861)	-	9.914.088.456
Các loại thuế khác	-	-	7.000.000	7.000.000	-	-	-
					-		
	-	**17.314.537.735**	**35.515.306**	**2.435.515.306**	**(255.861)**	**-**	**14.914.537.735**

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

PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Kinh phí công đoàn	23.952.198	23.952.198
	23.952.198	**23.952.198**

16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Chênh lệch tỷ giá hối đoái	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	**VND**
Số dư đầu năm trước	**315.049.750.000**	**(30.114.870.767)**	**6.894.055.616**	**(71.793.937.159)**	**7.790.881.688**	**227.825.879.378**
Lỗ trong năm trước	-	-	-	(9.895.598.656)	58.817.638	(9.836.781.018)
Giảm khác	-	(7.627.075.678)	-	-	-	(7.627.075.678)
Số dư cuối năm trước	**315.049.750.000**	**(37.741.946.445)**	**6.894.055.616**	**(81.689.535.815)**	**7.849.699.326**	**210.362.022.682**
Số dư đầu năm nay	**315.049.750.000**	**(37.741.946.445)**	**6.894.055.616**	**(81.689.535.815)**	**7.849.699.326**	**210.362.022.682**
Lỗ trong năm nay	-	-	-	(1.937.751.818)	11.392.021	(1.926.359.797)
Giảm khác	-	(577.528.158)	-	-	-	(577.528.158)
Số dư cuối năm nay	**315.049.750.000**	**(38.319.474.603)**	**6.894.055.616**	**(83.627.287.633)**	**7.861.091.347**	**207.858.134.727**

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
- *Vốn góp đầu năm*	*315.049.750.000*	*315.049.750.000*
- *Vốn góp cuối năm*	*315.049.750.000*	*315.049.750.000*

d) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	31.504.975	31.504.975
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	31.504.975	31.504.975
- *Cổ phiếu phổ thông*	*31.504.975*	*31.504.975*
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	31.504.975	31.504.975
- *Cổ phiếu phổ thông*	*31.504.975*	*31.504.975*
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	6.894.055.616	6.894.055.616
	6.894.055.616	**6.894.055.616**

17 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Ngoại tệ các loại

	31/12/2024	01/01/2024
- Đồng Kíp Lào	4.290.430,00	4.150.023,00

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	22.230.523.406	21.744.649.451
	22.230.523.406	**21.744.649.451**
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan	**22.230.523.406**	**20.749.979.641**

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 27)

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	20.155.040.157	19.696.261.681
	20.155.040.157	**19.696.261.681**
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		

(Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 27)

Tổng giá trị mua vào:	**19.993.447.968**	**18.946.993.397**

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	36.166	70.030
Lãi chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	6.084.634.358	3.263.820.322
	6.084.670.524	**3.263.890.352**

21 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lỗ chênh lệch tỷ giá do đánh giá lại số dư cuối năm	5.819.126.974	11.318.384.666
	5.819.126.974	**11.318.384.666**

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.258.159.152	2.284.482.031
Chi phí khấu hao tài sản cố định	782.424.057	196.610.606
Thuế, phí, lệ phí	7.000.000	7.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	235.122.004	232.266.673
Chi phí khác bằng tiền	901.056.502	1.026.219.664
	4.183.761.715	**3.746.578.974**

23 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt	83.624.881	85.000.000
	83.624.881	**85.000.000**

24 . 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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	(1.937.751.818)	(9.895.598.656)
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	(1.937.751.818)	(9.895.598.656)
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	31.504.975	31.504.975
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	**(62)**	**(314)**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

25 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: tỷ giá hối đoái và lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ khác với đồng Việt Nam như: vay, doanh thu, chi phí, nhập khẩu vật tư, hàng hóa, máy móc thiết bị,...

Rủi ro về lãi suất:
Công ty chịu rủi ro về lãi suất do giá trị hợp lý của các luồng tiền trong tương lai của một công cụ tài chính sẽ biến động theo những thay đổi của lãi suất thị trường khi Công ty có phát sinh các khoản tiền gửi có hoặc không có kỳ hạn, các khoản vay và nợ chịu lãi suất thả nổi. Công ty quản lý rủi ro lãi suất bằng cách phân tích tình hình cạnh tranh trên thị trường để có được các lãi suất có lợi cho mục đích của Công ty.

Rủi ro tín dụng

Rủi ro tín dụng là rủi ro mà một bên tham gia trong một công cụ tài chính hoặc hợp đồng không có khả năng thực hiện được nghĩa vụ của mình dẫn đến tổn thất về tài chính cho Công ty. Công ty có các rủi ro tín dụng từ hoạt động sản xuất kinh doanh (chủ yếu đối với các khoản phải thu khách hàng) và hoạt động tài chính (bao gồm tiền gửi ngân hàng, cho vay và các công cụ tài chính khác).

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	20.791.968	-	-	20.791.968
Phải thu khách hàng, phải thu khác	45.178.700.225	766.530.000	-	45.945.230.225
	45.199.492.193	**766.530.000**	**-**	**45.966.022.193**
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	102.826.903	-	-	102.826.903
Phải thu khách hàng, phải thu khác	34.725.688.126	722.400.000	-	35.448.088.126

Rủi ro thanh khoản

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

Thời hạn thanh toán của các khoản nợ phải trả tài chính dựa trên các khoản thanh toán dự kiến theo hợp đồng (trên cơ sở dòng tiền của các khoản gốc) như sau:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Phải trả người bán, phải trả khác	5.413.765.409	-	-	5.413.765.409
	5.413.765.409	**-**	**-**	**5.413.765.409**
Tại ngày 01/01/2024				
Phải trả người bán, phải trả khác	5.413.765.409	-	-	5.413.765.409
	5.413.765.409	**-**	**-**	**5.413.765.409**

Công ty cho rằng mức độ tập trung rủi ro đối với việc trả nợ là có thể kiểm soát được. Công ty có khả năng thanh toán các khoản nợ đến hạn từ dòng tiền từ hoạt động kinh doanh và tiền thu từ các tài sản tài chính đáo hạn.

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

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

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

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

Bên liên quan	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Đình Phòng	Giám đốc Công ty Cổ phần Cung Xuân- Công ty con
Công ty TNHH Xây Dựng Thương Mại và Dịch vụ Tổng Hợp Hồng Trang	Ông Bùi Xuân Hiếu là giám đốc của Công ty TNHH Xây dựng Thương mại và Dịch vụ Tổng hợp Hồng Trang
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng là anh trai của chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Cung Xuân
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn Super Hotel Candle	Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn Super Hotel Candle là thành viên HĐQT Công ty

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

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu	**22.230.523.406**	**20.749.979.641**
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng [1]	-	9.674.685.039
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn Super Hotel Candle [2]	22.230.523.406	11.075.294.602
Mua hàng hóa dịch vụ	**19.993.447.968**	**18.946.993.397**
Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng [1]	9.090.909.084	14.097.872.646
Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn Super Hotel Candle [2]	10.902.538.884	4.849.120.751
Bán khoản đầu tư	**-**	**5.000.000.000**
Bà Lưu Thị Nhung	-	5.000.000.000

(1) Theo thỏa thuận hợp tác ba bên ngày 10/08/2020 giữa Công ty, Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Tổng hợp Hai Bà Trưng và Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị, Công ty Cổ phần Cung Xuân được chuyển giao quyền khai thác 8 tầng Khách sạn Super Hotel Candle - Số 287 & 301 Đội Cấn, Ba Đình, TP Hà Nội theo Hợp đồng số 79/HĐKT/HBT-2014 ngày 10/11/2014 giữa công ty Cổ phần Thương mại dịch vụ tổng hợp Hai Bà Trưng và Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Phát triển Đô thị. Chi phí thuê trong năm 2024 là 9,09 tỷ VND, hóa đơn GTGT đã được bên Nhà quản lý cấp cho bên Công ty theo tháng tương ứng với giá trị thuê.

(2) Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn Super Hotel Candle với tư cách là Nhà quản lý (Nhà quản lý), theo hợp đồng Dịch vụ Quản lý ngày 01/07/2023, đã quản lý và vận hành 8 tầng Khách sạn Super Hotel Candle tại địa chỉ số 287 & 301 Đội Cấn, Ba Đình, Hà Nội. Theo đó, Công ty Cổ phần Quản lý vận hành Khách sạn Super Hotel Candle quản lý và vận hành Khách sạn và thực hiện hoạt động kế toán của Khách sạn.

- Đối với Doanh thu: Nhà quản lý thực hiện các hoạt động kế toán và xuất hóa đơn cho các khách hàng sử dụng dịch vụ. Vào ngày cuối hàng tháng, Công ty và Nhà quản lý sẽ đối chiếu tổng doanh thu thực tế của tháng đó. Sau khi hai bên thống nhất Công ty sẽ chuyển hóa đơn GTGT sang cho Nhà quản lý theo đúng quy định. Trong năm 2024, Nhà quản lý đã khai thác và xuất hóa đơn cho các khách hàng sử dụng dịch vụ tại 8 tầng Khách sạn Super Hotel Candle với tổng doanh thu đã khai thác là 22,23 tỷ VND và nghiệm thu doanh thu hoạt động với Công ty.

- Đối với chi phí trong kỳ là chi phí quản lý vận hành Khách sạn, cụ thể: Công ty phải chịu phí quản lý, phí điện nước, chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lương nhân viên. Vào ngày cuối hàng tháng, hai bên sẽ đối chiếu chi phí hoạt động của tháng đó. Sau khi hai bên thống nhất Nhà quản lý sẽ chuyển hóa đơn GTGT sang cho Công ty theo đúng quy định. Các chi phí hoạt động sẽ được Công ty thanh toán cho Nhà quản lý hoặc bù trừ với Doanh thu khai thác được của Khách sạn và các khoản công nợ khác giữa hai bên (nếu có). Chi phí quản lý vận hành trong năm 2024 là 10,9 tỷ VND.

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Mối quan hệ	Năm 2024	Năm 2023
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Vũ Đình Nhân	Chủ tịch HĐQT	147.101.538	134.067.692
Bà Lưu Thị Nhung	Thành viên HĐQT	36.000.000	69.866.784
Bà Vũ Thị Mai Anh	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Bà Trần Thị Việt Hà	Thành viên HĐQT	36.000.000	36.000.000
Ông Bùi Xuân Hiểu	Giám đốc, Thành viên HĐQT	107.716.923	101.144.615
Bà Nguyễn Thị Tuyết Lâm	Trưởng BKS	104.310.000	93.200.000
Bà Nguyễn Diệu Ly	Thành viên BKS	75.809.400	70.177.776
Ông Nguyễn Tuấn Anh	Thành viên BKS	12.000.000	24.000.000
Bà Nguyễn Thị Thu Hồng	Thành viên BKS	12.000.000	-
Bà Lại Minh Nguyệt	Kế toán trưởng	-	51.197.692

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.

28 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.

Lê Thị Phương Thảo	**Lại Minh Nguyệt**	**Bùi Xuân Hiểu**
Người lập	Kế toán trưởng	Giám đốc

Hà Nội, ngày 04 tháng 04 năm 2025