



# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

(đã được kiểm toán)



## **NỘI DUNG**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06-30
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10-30

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022.

### **CÔNG TY**

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2900324730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 06 tháng 09 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 04 tháng 01 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

### **HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ BAN KIỂM SOÁT**

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

Ông Nguyễn Văn Cửu	Chủ tịch
Ông Lê Cảnh Toàn	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Sơn	Ủy 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 Lê Cảnh Toàn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Võ Thị Hưng	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trung Bắc	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vương Đình Mai	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Hoàng Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/06/2022
Ông Tạ Chí Công	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 09/06/2022

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Thị Ngọc Lan	Trưởng ban
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên
Ông Tạ Chí Công	Thành viên

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

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

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban 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 riêng không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính riêng hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính riêng trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính;
- Lập các Báo cáo tài chính riêng dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

Ban 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 riêng tuân thủ các quy định hiện hành của Nhà nước. Đồng thời có trách nhiệm trong việc bảo đảm an toàn tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn, phát hiện các hành vi gian lận và các vi phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2022, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Lê Cảnh Toàn**  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 20 tháng 02 năm 2023

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc  
Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 được lập ngày 20 tháng 02 năm 2023, từ trang 06 đến trang 30, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

### Trách nhiệm của Ban 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 riêng của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. 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 riêng 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 riêng. 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 riêng 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 riêng 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 riêng.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 tại ngày 31 tháng 12 năm 2022, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Cát Thị Hà 

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0725-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2023



Nguyễn Tuấn Anh

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 1369-2023-002-1

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>267.176.495.792</b>	<b>262.113.530.757</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	7.242.823.759	1.954.402.517
111	1. Tiền		4.228.029.238	954.402.517
112	2. Các khoản tương đương tiền		3.014.794.521	1.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	355.800.000	4.355.800.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		355.800.000	4.355.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		15.841.862.410	23.839.399.174
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.552.417.880	8.667.578.407
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	6.380.243.545	9.140.551.146
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	4.909.200.985	6.031.269.621
140	IV. Hàng tồn kho	8	243.676.526.582	231.349.076.802
141	1. Hàng tồn kho		243.676.526.582	231.413.411.802
149	2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho		-	(64.335.000)
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		59.483.041	614.852.264
152	1. Thuế GTGT được khấu trừ		-	610.060.747
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	59.483.041	4.791.517
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>62.071.496.824</b>	<b>63.191.526.497</b>
220	II. Tài sản cố định		7.312.052.767	8.085.495.367
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	7.312.052.767	8.085.495.367
222	- Nguyên giá		17.988.675.545	17.856.949.545
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(10.676.622.778)	(9.771.454.178)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	24.323.308.583	24.323.308.583
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		24.323.308.583	24.323.308.583
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	21.709.522.976	21.709.522.976
251	1. Đầu tư vào công ty con		21.280.620.000	21.280.620.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		-	33.000.000
253	3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		609.000.000	609.000.000
254	4. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(180.097.024)	(213.097.024)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		8.726.612.498	9.073.199.571
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	8.726.612.498	9.073.199.571
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>329.247.992.616</b>	<b>325.305.057.254</b>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2022  
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2022	01/01/2022
			VND	VND
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>146.850.977.669</b>	<b>178.277.163.306</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>69.411.458.220</b>	<b>41.085.234.216</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	7.032.343.648	8.479.987.761
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	20.380.341.979	5.835.405.228
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	5.790.212.121	4.639.427.595
314	4. Phải trả người lao động		440.512.431	529.111.816
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	6.749.569.379	348.473.858
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	25.748.496.728	18.571.663.764
322	7. Quỹ khen thưởng phúc lợi		3.269.981.934	2.681.164.194
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>77.439.519.449</b>	<b>137.191.929.090</b>
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	63.607.446.972	126.694.713.945
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	637.042.225	518.586.675
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	17	13.195.030.252	9.978.628.470
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>182.397.014.947</b>	<b>147.027.893.948</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	18	<b>182.397.014.947</b>	<b>147.027.893.948</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		70.633.200.000	70.633.200.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		70.633.200.000	70.633.200.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		71.497.251.008	41.412.960.008
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.266.563.939	34.981.733.940
421b	LNST chưa phân phối năm nay		40.266.563.939	34.981.733.940
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>329.247.992.616</b>	<b>325.305.057.254</b>



Nguyễn Thị Lệ Hằng  
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 20 tháng 02 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG**  
Năm 2022

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	19	195.226.924.277	125.397.052.773
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu	20	-	40.331.818
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		195.226.924.277	125.356.720.955
11	4. Giá vốn hàng bán	21	139.539.090.176	78.386.327.582
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		55.687.834.101	46.970.393.373
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	2.184.474.790	3.138.167.978
22	7. Chi phí tài chính	23	3.616.000	(23.798.209)
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		3.616.000	4.767.000
25	8. Chi phí bán hàng	24	336.968.899	1.830.030.326
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	6.321.048.535	4.911.089.193
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		51.210.675.457	43.391.240.041
31	11. Thu nhập khác	26	795.256.754	76.791.812
32	12. Chi phí khác	27	1.751.816.145	358.719.336
40	13. Lợi nhuận khác		(956.559.391)	(281.927.524)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		50.254.116.066	43.109.312.517
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	9.987.552.127	8.127.578.577
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>40.266.563.939</u>	<u>34.981.733.940</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	5.701	4.953



Nguyễn Thị Lệ Hằng  
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 20 tháng 02 năm 2023

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG**

Năm 2022  
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2022	Năm 2021
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		171.418.146.712	136.095.217.595
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(152.643.475.345)	(95.474.345.285)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(2.480.421.485)	(2.084.694.005)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(3.616.000)	(404.960.973)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.882.222.556)	(4.850.176.696)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		586.702.910	380.838.403
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(3.312.518.196)	(8.026.720.914)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>3.682.596.040</b>	<b>25.635.158.125</b>
<b>II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ</b>				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(261.100.000)	(4.253.345.455)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		-	(4.000.000.000)
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		4.000.000.000	-
26	4. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		-	33.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.184.474.790	3.138.167.978
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>5.923.374.790</b>	<b>(5.082.177.477)</b>
<b>III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH</b>				
33	1. Tiền thu từ đi vay		20.500.000.000	2.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(20.500.000.000)	(21.925.459.298)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.317.549.588)	(2.954.395.884)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(4.317.549.588)</b>	<b>(22.879.855.182)</b>
50	<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>		<b>5.288.421.242</b>	<b>(2.326.874.534)</b>
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		1.954.402.517	4.281.277.051
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<b>7.242.823.759</b>	<b>1.954.402.517</b>



Nguyễn Thị Lệ Hằng  
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 20 tháng 02 năm 2023

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2022

### 1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2900324730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 06 tháng 09 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười một ngày 04 tháng 01 năm 2019.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 70.633.200.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 là 70.633.200.000 đồng; tương đương 7.063.320 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh chính của Công ty là:

- Xây dựng nhà các loại;
- Xây dựng công trình công ích. Chi tiết: Xây dựng, tu bổ các công trình di tích lịch sử, văn hóa nghệ thuật;
- Xây dựng công trình đường sắt và đường bộ;
- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác. Chi tiết: Xây dựng công trình công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật đô thị (cấp, thoát nước, chiếu sáng), nông nghiệp, thủy lợi, thông tin bưu điện, điện năng, thể dục, thể thao, hệ thống cấp thoát nước, hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp, khu đô thị và nông thôn, hệ thống chiếu sáng;
- Hoạt động tư vấn quản lý. Chi tiết: Lập, quản lý và thực hiện các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, khu công nghiệp, khu dân cư, nhà ở, văn phòng cho thuê;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê. Chi tiết: Kinh doanh bất động sản: đầu tư xây dựng, quản lý, khai thác và kinh doanh khu công nghiệp, khu dân cư, nhà ở văn phòng.

#### Cấu trúc doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:

Xí nghiệp 5

Xí nghiệp 12

Địa chỉ

Nghệ An

Nghệ An

Hoạt động kinh doanh chính

Xây dựng

Xây dựng

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

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

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

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

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

*Chế độ kế toán áp dụng*

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

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

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

**2.3 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính riêng**

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

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

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2022 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của cả Tập đoàn.

**2.4 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ và 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.

**2.5 . Các khoản đầu tư tài chính**

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

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

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

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

- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
- Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tin cậy thì việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu; nếu khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo thì việc lập dự phòng căn cứ vào Báo cáo tài chính tại thời điểm trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
- Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn: căn cứ khả năng thu hồi để lập dự phòng phải thu khó đòi theo quy định của pháp luật.

## **2.6 . 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 hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập vào thời điểm cuối năm là số chênh lệch giữa giá gốc của hàng tồn kho lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được.

## **2.8 . Tài sản cố định**

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

## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm

### 2.9 . 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.

Các loại chi phí trả trước của Công ty bao gồm:

- Chi phí thuê văn phòng tại Chi nhánh Hà Nội với thời gian thuê từ 45 năm đến 48 năm tại tầng 7, tòa nhà C'Land, 156 Xã Đàn, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Hà Nội;
- Chi phí san lấp mặt bằng trên đất thuê trả tiền hàng năm được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 34 năm;
- 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 01 năm đến 03 năm.

### 2.10 . Các khoản nợ phải trả

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

### 2.11 . Chi phí phải trả

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

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

### 2.12 . Các khoản dự phòng phải trả

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

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

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

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

Dự phòng bảo hành công trình được trích lập bằng 3% trên giá trị giao bán các căn hộ được ban hành theo Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 20 tháng 01 năm 2018.

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

### **2.13 . Vốn chủ sở hữu**

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

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

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

### **2.14 . 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.

#### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

### **2.15 . Giá vốn hàng bán**

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

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

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



## CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

### 2.16 . Chi phí tài chính

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

- Chi phí đi vay vốn;
- Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác.

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

### 2.17 . 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 31/12/2022, 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.

### 2.18 . 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.

### 2.19 . Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu bên đó có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định về các chính sách tài chính và hoạt động. Các bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Các doanh nghiệp trực tiếp hay gián tiếp qua một hoặc nhiều trung gian có quyền kiểm soát Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ, công ty con và công ty liên kết;
- Các cá nhân trực tiếp hoặc gián tiếp nắm quyền biểu quyết của Công ty mà có ảnh hưởng đáng kể đối với Công ty, những nhân sự quản lý chủ chốt của Công ty, những thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này;
- Các doanh nghiệp do các cá nhân nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp phần quan trọng quyền biểu quyết hoặc có ảnh hưởng đáng kể tới các doanh nghiệp này.

Trong việc xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan để phục vụ cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng, Công ty chú ý tới bản chất của mối quan hệ hơn là hình thức pháp lý của các quan hệ đó.

## 3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Tiền mặt	1.142.961.437	83.377.668
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.085.067.801	871.024.849
Các khoản tương đương tiền	3.014.794.521	1.000.000.000
	<u>7.242.823.759</u>	<u>1.954.402.517</u>

Tại ngày 31/12/2022, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 3.014.794.521 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á - Chi nhánh Long Biên với lãi suất 5%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

**a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	355.800.000	-	4.355.800.000	-
	<b>355.800.000</b>	<b>-</b>	<b>4.355.800.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2022, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị 355.800.000 VND được gửi tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An với lãi suất 3,7%/năm.

**b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Đầu tư vào Công ty con</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	21.280.620.000	-	21.280.620.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	13.680.620.000	-	13.680.620.000	-
<b>Đầu tư vào Công ty liên kết</b>				
- Công ty Cổ phần Quản lý Nhà và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	7.600.000.000	-	7.600.000.000	-
- Công ty Cổ phần Quản lý Nhà và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	-	-	33.000.000	(33.000.000)
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.6	609.000.000	(180.097.024)	609.000.000	(180.097.024)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.8	480.000.000	(180.097.024)	480.000.000	(180.097.024)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.8	129.000.000	-	129.000.000	-
	<b>21.889.620.000</b>	<b>(180.097.024)</b>	<b>21.922.620.000</b>	<b>(213.097.024)</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**Đầu tư vào Công ty con**

Thông tin chi tiết về các công ty con của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

<u>Tên công ty nhận đầu tư</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Tỉnh Nghệ An	68,40%	68,40%	Xây dựng và quản lý khu đô thị
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9 (*)	Tỉnh Nghệ An	80,35%	80,35%	Xây dựng và quản lý khu đô thị

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.9 có vốn điều lệ theo đăng ký là 10.434.000.000 đồng, trong đó Công ty cam kết góp 9.250.000.000 đồng, tương ứng tỷ lệ sở hữu 88,65%. Đến 31/12/2022, vốn điều lệ đã thực góp là 9.459.000.000 đồng, trong đó Công ty góp 7.600.000.000 đồng, tương ứng tỷ lệ 80,35%.

**Đầu tư vào Công ty liên kết**

Thông tin chi tiết về các công ty liên kết của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

Trong năm, Công ty đã thực hiện xử lý số vốn góp của khoản đầu tư vào Công ty Cổ phần Quản lý Nhà và Dịch vụ Thương mại Hà Nội với số tiền 33.000.000 VND căn cứ theo Nghị quyết của Hội đồng Quản trị số 49/NQ-HĐQT ngày 31/12/2022 do Công ty liên kết này đã dừng hoạt động và tiến hành các thủ tục giải thể, không có khả năng trả lại số vốn góp nêu trên.

**Đầu tư vào đơn vị khác**

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào các đơn vị khác của Công ty vào ngày 31/12/2022 như sau:

<u>Tên công ty nhận đầu tư</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.6	Tỉnh Nghệ An	7,20%	7,20%	Xây dựng công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.8	Tỉnh Nghệ An	2,05%	2,05%	Xây dựng công trình dân dụng

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con, Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 32.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Handico Vinh Tân	-	-	2.387.053.608	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.387.053.608</u>	<u>-</u>
<b>Bên khác</b>				
UBND Thành phố Vinh - Dự án Đường Lê Mao giai đoạn 2	719.071.000	-	719.071.000	-
Xí nghiệp Xây lắp 2 Hà Nội	1.796.169.080	-	1.796.169.080	-
Phải thu khách hàng khác	2.037.177.800	-	3.765.284.719	-
	<u>4.552.417.880</u>	<u>-</u>	<u>6.280.524.799</u>	<u>-</u>
	<u>4.552.417.880</u>	<u>-</u>	<u>8.667.578.407</u>	<u>-</u>

**6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	2.363.608.505	-	3.985.372.808	-
	<u>2.363.608.505</u>	<u>-</u>	<u>3.985.372.808</u>	<u>-</u>
<b>Bên khác</b>				
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Vinh	1.190.000.000	-	1.190.000.000	-
Công ty TNHH Dịch vụ Xây dựng Thương mại Tiến Thành	-	-	836.022.000	-
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	1.467.900.000	-	714.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	1.358.735.040	-	2.415.156.338	-
	<u>4.016.635.040</u>	<u>-</u>	<u>5.155.178.338</u>	<u>-</u>
	<u>6.380.243.545</u>	<u>-</u>	<u>9.140.551.146</u>	<u>-</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về bảo hiểm xã hội	4.253.715	-	2.450.577	-
Tạm ứng	242.454.672	-	1.461.006.798	-
Thuế TNDN tạm nộp đối với Dự án thu tiền theo tiến độ	521.697.456	-	964.493.079	-
Phải thu hộ các Xí nghiệp về tiền thi công công trình	1.333.145.102	-	1.333.145.102	-
Phải thu khác	2.807.650.040	-	2.270.174.065	-
	<b>4.909.200.985</b>	<b>-</b>	<b>6.031.269.621</b>	<b>-</b>

**8 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	119.937.170	-	280.776.140	(64.335.000)
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	202.865.812.217	-	187.317.776.194	-
Thành phẩm	40.690.777.195	-	43.814.859.468	-
	<b>243.676.526.582</b>	<b>-</b>	<b>231.413.411.802</b>	<b>(64.335.000)</b>

**9 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân (*)	24.323.308.583	24.323.308.583	24.323.308.583	24.323.308.583
	<b>24.323.308.583</b>	<b>24.323.308.583</b>	<b>24.323.308.583</b>	<b>24.323.308.583</b>

(\*) Đây là khoản chi phí phát sinh ban đầu thực hiện dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân trong giai đoạn Công ty là chủ đầu tư.

**10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	11.019.904.155	226.000.000	6.393.489.572	217.555.818	17.856.949.545					
- Mua trong năm	111.000.000	-	-	150.100.000	261.100.000					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(129.374.000)	(129.374.000)					
Số dư cuối năm	<b>11.130.904.155</b>	<b>226.000.000</b>	<b>6.393.489.572</b>	<b>238.281.818</b>	<b>17.988.675.545</b>					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	7.055.687.198	225.150.000	2.273.061.162	217.555.818	9.771.454.178					
- Khấu hao trong năm	468.668.862	850.000	531.668.182	33.355.556	1.034.542.600					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	(129.374.000)	(129.374.000)					
Số dư cuối năm	<b>7.524.356.060</b>	<b>226.000.000</b>	<b>2.804.729.344</b>	<b>121.537.374</b>	<b>10.676.622.778</b>					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	3.964.216.957	850.000	4.120.428.410	-	8.085.495.367					
Tại ngày cuối năm	<b>3.606.548.095</b>	<b>-</b>	<b>3.588.760.228</b>	<b>116.744.444</b>	<b>7.312.052.767</b>					

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.032.117.905 VND.

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	8.234.139.853	8.463.495.164
Chi phí san lấp mặt bằng trên đất thuê trả tiền hàng năm	445.562.746	502.859.408
Công cụ dụng cụ	46.909.899	106.844.999
	<b>8.726.612.498</b>	<b>9.073.199.571</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN**

	31/12/2022		01/01/2022	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Nhà nước MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	2.265.513.998	2.265.513.998	3.765.513.998	3.765.513.998
Công ty Cổ phần Tu vấn thiết kế và XD Vũ Gia	787.277.200	787.277.200	1.187.277.200	1.187.277.200
Doanh nghiệp tư nhân Thìn Nhưng	797.177.376	797.177.376	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	3.182.375.074	3.182.375.074	3.527.196.563	3.527.196.563
	<u>7.032.343.648</u>	<u>7.032.343.648</u>	<u>8.479.987.761</u>	<u>8.479.987.761</u>

**13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<i>Bên liên quan</i>		
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	2.403.789.426	2.403.789.426
	<u>2.403.789.426</u>	<u>2.403.789.426</u>
<i>Bên khác</i>		
Khách hàng mua nhà CT1B - chung cư Quang Trung	1.319.443.103	680.000.000
Khách hàng nộp xây thô Biệt thự Lộc Châu	8.426.509.000	-
Khách hàng nộp xây thô Liên kề Nguyễn Viết Xuân	1.513.297.000	537.647.000
Các đối tượng khác	6.717.303.450	2.213.968.802
	<u>17.976.552.553</u>	<u>3.431.615.802</u>
	<u>20.380.341.979</u>	<u>5.835.405.228</u>
<b>b) Dài hạn</b>		
Tiền thu theo tiến độ từ khách hàng của các Dự án bất động sản	63.607.446.972	126.694.713.945
	<u>63.607.446.972</u>	<u>126.694.713.945</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HẠ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Số phải thu đầu năm		Số phải nộp đầu năm		Số phải nộp trong năm		Số đã thực nộp trong năm		Số phải thu cuối năm		Số phải nộp cuối năm	
	VND		VND		VND		VND		VND		VND	
Thuế Giá trị gia tăng	-	-	1.339.152.684	-	332.389.793	-	1.006.762.891	-	-	-	-	1.006.762.891
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	-	10.026.244.191	4.618.808.795	9.882.222.556	-	4.762.830.430	-	-	-	-	4.762.830.430
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	210.604.750	20.618.800	210.604.750	-	20.618.800	-	-	-	-	20.618.800
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	4.791.517	-	1.687.628.745	-	1.742.320.269	-	59.483.041	-	59.483.041	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	432.276.805	-	432.276.805	-	-	-	-	-	-	-
	<b>4.791.517</b>		<b>13.695.907.175</b>	<b>4.639.427.595</b>	<b>12.599.814.173</b>		<b>59.483.041</b>		<b>59.483.041</b>			<b>5.790.212.121</b>

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



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Trích trước chi phí nhà Điều hành Nhiệt điện 2	-	243.457.494
- Trích trước chi phí nhà chung cư A3 Lênin	-	105.016.364
- Trích trước chi phí nhà A1 Lê Nin	237.081.000	-
- Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Lê Nin	6.512.488.379	-
	<b>6.749.569.379</b>	<b>348.473.858</b>

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	721.693.913	670.127.913
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	-	100.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	15.120.975	24.045.363
- Công ty Cổ phần 482 (*)	6.687.569.000	6.687.569.000
- Kinh phí bảo trì các toà nhà chung cư	7.387.751.759	5.892.417.532
- Phải trả tiền thu hộ các xí nghiệp	1.333.145.102	1.333.145.102
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	9.586.532.779	3.810.791.088
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	16.683.200	53.567.766
	<b>25.748.496.728</b>	<b>18.571.663.764</b>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	637.042.225	518.586.675
	<b>637.042.225</b>	<b>518.586.675</b>
<b>c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan</b>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	9.586.532.779	3.810.791.088
	<b>9.586.532.779</b>	<b>3.810.791.088</b>

(\*) Giá trị nhận đầu tư từ đối tác theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1332/HĐHTKD ngày 25/04/2008 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30 và Công ty Cổ phần 482 về "Dự án chung cư cao tầng gắn với thương mại dịch vụ" tại 155 đường Trường Chinh, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An.

**17 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	31/12/2022	01/01/2022
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	13.195.030.252	9.978.628.470
	<b>13.195.030.252</b>	<b>9.978.628.470</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**18 . VỐN CHỦ SỞ HỮU****a) Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu**

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	70.633.200.000		14.423.202.008		30.670.179.376		115.726.581.384
Lãi trong năm trước	-		-		34.981.733.940		34.981.733.940
Phân phối lợi nhuận	-		26.989.758.000		(30.670.179.376)		(3.680.421.376)
Số dư cuối năm trước	70.633.200.000		41.412.960.008		34.981.733.940		147.027.893.948
Số dư đầu năm nay	70.633.200.000		41.412.960.008		34.981.733.940		147.027.893.948
Lãi trong năm nay	-		-		40.266.563.939		40.266.563.939
Phân phối lợi nhuận	-		30.084.291.000		(34.981.733.940)		(4.897.442.940)
Số dư cuối năm nay	70.633.200.000		71.497.251.008		40.266.563.939		182.397.014.947
	-		-		-		-

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2022 số 09/NQ-ĐHCD ngày 12 tháng 05 năm 2022, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2021 như sau:

	Tỷ lệ		Số tiền	
	%		VND	
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	0,00%		34.981.733.940	
Trích Quỹ đầu tư phát triển	86,00%		30.084.291.000	
Trích Quỹ thưởng ban điều hành	0,68%		239.000.740	
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	1,00%		349.817.000	
Chi trả cổ tức (bằng 6,1% vốn điều lệ)	12,32%		4.308.625.200	

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

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

	Tỷ lệ (%)	Cuối kỳ VND	Tỷ lệ (%)	Đầu kỳ VND
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	22,26%	15.724.450.000	22,26%	15.724.450.000
Ông Nguyễn Văn Sơn	17,19%	12.140.300.000	17,19%	12.140.300.000
Ông Nguyễn Văn Cửu	14,87%	10.504.940.000	26,64%	18.816.440.000
Công ty TNHH Gia Việt Hoa Lư	13,50%	9.533.300.000	0,00%	-
Ông Nguyễn Sỹ Cát	13,03%	9.200.000.000	13,03%	9.200.000.000
Ông Vũ Minh Thông	8,78%	6.200.000.000	8,78%	6.200.000.000
Các cổ đông khác	10,38%	7.330.210.000	12,11%	8.552.010.000
	<b>100%</b>	<b>70.633.200.000</b>	<b>100%</b>	<b>70.633.200.000</b>

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

	Năm 2022 VND	Năm 2021 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	70.633.200.000	70.633.200.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	70.633.200.000	70.633.200.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	70.633.200.000	70.633.200.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	24.045.363	33.036.807
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	4.308.625.200	2.945.404.440
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	4.308.625.200	2.945.404.440
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(4.317.549.588)	(2.954.395.884)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(4.317.549.588)	(2.954.395.884)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	15.120.975	24.045.363

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2022	01/01/2022
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.063.320	7.063.320
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	7.063.320	7.063.320
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.063.320	7.063.320
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.063.320	7.063.320
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.063.320	7.063.320
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

**e) Các quỹ công ty**

	31/12/2022 VND	01/01/2022 VND
Quỹ đầu tư phát triển	71.497.251.008	41.412.960.008
	<b>71.497.251.008</b>	<b>41.412.960.008</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**19 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	142.325.498.048	80.554.208.262
Doanh thu hợp đồng xây dựng	46.084.994.548	36.724.286.653
Doanh thu cung cấp dịch vụ	6.816.431.681	6.466.774.547
Doanh thu bán hàng hoá	-	1.651.783.311
	<u>195.226.924.277</u>	<u>125.397.052.773</u>
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)	<u>755.170.534</u>	<u>7.694.503.277</u>

**20 . CÁC KHOẢN GIẢM TRỪ DOANH THU**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giảm giá hàng bán	-	40.331.818
	<u>-</u>	<u>40.331.818</u>

**21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	93.199.380.711	40.552.188.955
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	42.754.002.516	33.343.711.644
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	3.489.202.979	3.422.453.493
Giá vốn của hàng hóa đã bán	-	1.067.973.490
Giá trị hàng tồn kho không còn giá trị sử dụng	96.503.970	-
	<u>139.539.090.176</u>	<u>78.386.327.582</u>
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)	<u>11.198.020.742</u>	<u>15.705.623.750</u>

**22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	218.087.845	240.620.252
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.966.386.945	2.897.547.726
	<u>2.184.474.790</u>	<u>3.138.167.978</u>
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)	<u>1.966.386.945</u>	<u>2.897.547.726</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lãi tiền vay	3.616.000	4.767.000
Dự phòng tổn thất đầu tư	-	(28.565.209)
	<u>3.616.000</u>	<u>(23.798.209)</u>
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)	<u>3.616.000</u>	<u>4.767.000</u>

**24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nhân công	88.365.520	92.114.200
Chi phí khác bằng tiền	248.603.379	1.737.916.126
	<u>336.968.899</u>	<u>1.830.030.326</u>

**25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	-	21.809.091
Chi phí nhân công	2.549.434.325	2.386.472.485
Chi phí khấu hao tài sản cố định	495.764.798	403.422.557
Thuế, phí, lệ phí	667.022.015	480.989.894
Chi phí dịch vụ mua ngoài	476.080.090	102.073.105
Chi phí khác bằng tiền	2.132.747.307	1.516.322.061
	<u>6.321.048.535</u>	<u>4.911.089.193</u>
Trong đó: Chi phí mua của các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)	<u>18.924.074</u>	<u>-</u>

**26 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Tiền phạt thu được	350.029.000	47.736.000
Xử lý công nợ	80.904.896	11.111.513
Thu nhập khác	364.322.858	17.944.299
	<u>795.256.754</u>	<u>76.791.812</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**27 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Các khoản phạt, truy thu	1.318.363.335	11.812.339
Xử lý công nợ	101.784.628	246.627.041
Chi phí khấu hao	331.668.182	-
Chi phí khác	-	100.279.956
	<b>1.751.816.145</b>	<b>358.719.336</b>

**28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	4.455.024.129	6.071.730.502
Các khoản điều chỉnh tăng	1.650.031.517	426.128.093
- Chi phí không hợp lệ	1.650.031.517	426.128.093
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.966.386.945)	(2.897.547.726)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.966.386.945)	(2.897.547.726)
Thu nhập chịu thuế TNDN	4.138.668.701	3.600.310.870
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>827.733.740</b>	<b>720.062.174</b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	392.301.459	322.239.285
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(392.301.459)	(650.000.000)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD chính</b>	<b>827.733.740</b>	<b>392.301.459</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	45.799.091.937	37.037.582.015
Thu nhập tính thuế TNDN	45.799.091.937	37.037.582.015
<b>Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)</b>	<b>9.159.818.387</b>	<b>7.407.516.403</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	481.487.687	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp 1% tạm tính	500.000.000	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	4.226.507.336	1.424.419.241
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(9.489.921.097)	(4.200.176.696)
Bù trừ với thuế TNDN đã tạm nộp 1% BDS	(942.795.623)	(405.251.612)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>3.935.096.690</b>	<b>4.226.507.336</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	9.987.552.127	8.127.578.577
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>4.762.830.430</b>	<b>4.618.808.795</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

**29 . 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 2022	Năm 2021
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	40.266.563.939	34.981.733.940
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	40.266.563.939	34.981.733.940
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.063.320	7.063.320
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>5.701</b>	<b>4.953</b>

**30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	51.305.231.728	20.555.275.237
Chi phí nhân công	18.538.683.302	11.201.222.901
Chi phí khấu hao tài sản cố định	702.874.418	610.532.177
Chi phí bảo hành	3.216.401.782	3.367.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	49.167.914.142	34.308.002.776
Chi phí khác bằng tiền	35.689.955.988	17.328.157.055
	<b>158.621.061.360</b>	<b>87.370.190.146</b>

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

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

**32 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN**

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

<b>Bên liên quan</b>	<b>Mối quan hệ</b>
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	Cổ đông lớn
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Công ty con
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	Công ty con
Công ty Cổ phần Quản lý Nhà và Dịch vụ Thương mại Hà Nội	Công ty liên kết

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**

Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,  
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

**Báo cáo tài chính riêng**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
<b>Doanh thu</b>	<b>755.170.534</b>	<b>7.694.503.277</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	281.677.806	7.302.942.825
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	473.492.728	391.560.452
<b>Mua hàng</b>	<b>11.216.944.816</b>	<b>15.705.623.750</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	11.216.944.816	15.705.623.750
<b>Nhận tiền vay</b>	<b>20.500.000.000</b>	<b>2.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	20.500.000.000	2.000.000.000
<b>Trả tiền vay</b>	<b>20.500.000.000</b>	<b>4.000.000.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	20.500.000.000	4.000.000.000
<b>Lãi vay</b>	<b>3.616.000</b>	<b>4.767.000</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	3.616.000	4.767.000
<b>Nhận cổ tức</b>	<b>1.966.386.945</b>	<b>2.897.547.726</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	1.966.386.945	2.621.591.726
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	-	275.956.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2022	Năm 2021
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.283.137.700	1.142.698.696
Thu nhập của Ban Kiểm soát	26.400.000	18.000.000

**33 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2021 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.





Nguyễn Thị Lệ Hằng                      Nguyễn Thị Minh Nguyệt                      Lê Cảnh Toàn  
 Người lập                                      Kế toán trưởng                                      Tổng Giám đốc



Nghệ An, ngày 20 tháng 02 năm 2023