

BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

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

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

(đã được kiểm toán)



NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06-37
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	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-37

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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

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 hai ngày 20 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung, 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	Thành viên

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

Ông Lê Cảnh Toàn	Tổng Giám đốc	Nghỉ hưu ngày 30/10/2024
Ông Nguyễn Trọng Hùng	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 Tạ Chí Công	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Lê Thị Hương	Phó Tổng Giám đốc	

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

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính riêng này là Ông Nguyễn Văn Cửu – Chủ tịch.

Ông Lê Cảnh Toàn – Tổng Giám đốc được ông Nguyễn Văn Cửu ủy quyền ký Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo Giấy Ủy quyền số 162/UQ-CT của Chủ tịch ngày 04/12/2024.

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 ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

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

Ban Tổng 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 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 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 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 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 Tổng 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.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Cảnh Toàn

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Số: 310325.176/BCTC.KT2

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 hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 được lập ngày 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 37, 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 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 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 Tổng 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. 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất.

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

Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

1. Công ty chưa thực hiện ghi nhận trên Báo cáo Kết quả kinh doanh hợp nhất hàng năm theo Chuẩn mực và Chế độ kế toán Việt Nam đối với các lợi ích được nhận từ Hợp đồng Hợp tác kinh doanh đầu tư vào Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái Vinh Tân ký kết với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội, Hợp đồng chuyển giao, các biên bản thỏa thuận, Thanh lý hợp đồng và các văn bản pháp lý có liên quan đến việc hợp tác đầu tư. Với các thủ tục kiểm toán đã thực hiện, chúng tôi chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán để đưa ra các điều chỉnh cần thiết đối với Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty.

2. Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty đang ghi nhận chi phí đầu tư vào Dự án đầu tư xây dựng khu đô thị sinh thái Vinh Tân nhưng không đủ điều kiện chuyển giao theo Hợp đồng chuyển giao trên khoản mục “Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn” với số tiền 24.323.308.583 đồng. Chúng tôi đã thực hiện các thủ tục kiểm toán cần thiết, tuy nhiên chưa thu thập được các bằng chứng kiểm toán để đưa ra các điều chỉnh cần thiết (nếu có) đối với khoản mục này và các khoản mục khác có liên quan trên Báo cáo tài chính hợp nhất năm 2024 của Công ty.

3. Công ty con của Công ty - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân đang ghi nhận toàn bộ Doanh thu tương ứng với phần diện tích thụ hưởng của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và Công ty theo giá trị bán thực tế cho khách hàng vào Báo cáo tài chính hàng năm mà không thực hiện ghi nhận theo giá trị chuyển giao tương ứng. Bằng các thủ tục đã thực hiện, chúng tôi chưa xác định được các điều chỉnh cần thiết liên quan của vấn đề này trên Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của các vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất 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 2024, 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



Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Trung Kiên

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5136-2025-002-1

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		892.250.029.605	871.859.075.542
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	48.457.576.864	17.812.439.988
111	1. Tiền		23.388.799.376	11.760.346.784
112	2. Các khoản tương đương tiền		25.068.777.488	6.052.093.204
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	31.955.800.000	24.755.800.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		31.955.800.000	24.755.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		98.156.288.611	91.242.147.338
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.937.908.146	4.540.932.893
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	15.234.742.143	14.330.695.558
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.700.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	76.283.638.322	72.370.518.887
140	IV. Hàng tồn kho	8	711.319.066.453	731.886.371.508
141	1. Hàng tồn kho		711.319.066.453	731.886.371.508
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		2.361.297.677	6.162.316.708
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		516.797.832	33.536.396
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	1.844.499.845	6.128.780.312
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		105.621.975.645	104.610.869.454
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		42.695.069	64.790.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	42.695.069	64.790.000
220	II. Tài sản cố định		70.501.195.998	67.811.777.192
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	70.501.195.998	67.811.777.192
222	- Nguyên giá		113.247.489.297	105.912.931.297
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(42.746.293.299)	(38.101.154.105)
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	858.757.246	860.834.337
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		429.854.270	431.931.361
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		609.000.000	609.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(180.097.024)	(180.097.024)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		9.896.018.749	11.550.159.342
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	10	9.235.201.891	10.860.333.512
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại		660.816.858	689.825.830
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		997.872.005.250	976.469.944.996

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt NamBáo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**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	01/01/2024
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		632.056.175.416	679.556.065.161
310	I. Nợ ngắn hạn		592.795.921.303	561.081.838.486
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	12.504.786.916	13.361.918.800
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	522.490.304.504	489.937.935.451
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	4.496.421.375	1.917.768.865
314	4. Phải trả người lao động		7.574.736.352	12.018.437.792
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	237.081.000	8.690.861.046
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	37.036.189.417	26.313.142.426
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	18	1.337.000.000	2.429.714.284
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		7.119.401.739	6.412.059.822
330	II. Nợ dài hạn		39.260.254.113	118.474.226.675
331	1. Phải trả người bán dài hạn	12	4.594.222.181	4.594.222.181
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	22.811.934.026	103.769.973.147
337	3. Phải trả dài hạn khác	16	800.192.225	843.692.225
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	17	11.053.905.681	9.266.339.122
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		365.815.829.834	296.913.879.835
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	365.815.829.834	296.913.879.835
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		183.212.912.878	150.322.954.635
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		65.158.261.578	38.134.062.221
421a	LNST chưa phân phối lũy kể đến cuối năm trước		(730.079.195)	(1.372.351.221)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		65.888.340.773	39.506.413.442
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		46.811.455.378	37.823.662.979
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		997.872.005.250	976.469.944.996

Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lậpNguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởngLê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 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	21	279.050.629.852	201.251.680.037
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		279.050.629.852	201.251.680.037
11	4. Giá vốn hàng bán	22	170.639.166.851	131.878.985.796
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		108.411.463.001	69.372.694.241
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	1.868.420.393	1.821.196.374
22	7. Chi phí tài chính	24	44.192.270	240.303.652
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		12.108.970	166.903.652
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		(2.077.091)	(4.425.352)
25	9. Chi phí bán hàng	25	2.061.655.261	1.847.134.390
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	14.972.143.870	12.496.019.620
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		93.199.814.902	56.606.007.601
31	12. Thu nhập khác	27	4.176.984.150	4.939.886.583
32	13. Chi phí khác	28	1.951.518.915	1.010.332.263
40	14. Lợi nhuận khác		2.225.465.235	3.929.554.320
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		95.425.280.137	60.535.561.921
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	19.457.598.763	12.279.253.922
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	29.008.972	30.519.411
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>75.938.672.402</u>	<u>48.225.788.588</u>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		65.888.340.773	39.506.413.442
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		10.050.331.629	8.719.375.146
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	9.328	5.593


Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập

Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởngLê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT*Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)*

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Lợi nhuận trước thuế		95.425.280.137	60.535.561.921
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		6.873.825.145	5.664.650.095
03	- Các khoản dự phòng		1.787.566.559	(3.928.691.130)
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(2.649.608.042)	(1.836.316.477)
06	- Chi phí lãi vay		12.108.970	166.903.652
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		101.449.172.769	60.602.108.062
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(2.851.665.136)	10.019.381.155
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		20.567.305.055	(53.777.563.070)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		(51.733.913.751)	(6.904.785.610)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		1.625.131.621	1.362.439.066
14	- Tiền lãi vay đã trả		(12.108.970)	(166.903.652)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(14.745.739.124)	(17.049.532.234)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(678.083.152)	(355.131.111)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		53.620.099.312	(6.269.987.395)
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(9.574.194.364)	(1.111.019.488)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		783.264.740	19.545.455
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(205.600.000.000)	(62.300.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		196.700.000.000	70.450.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		1.444.857.379	2.504.157.704
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(16.246.072.245)	9.562.683.671
33	1. Tiền thu từ đi vay		6.337.000.000	16.929.714.284
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(7.429.714.284)	(14.787.168.272)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.636.175.907)	(5.296.812.588)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(6.728.890.191)	(3.154.266.576)

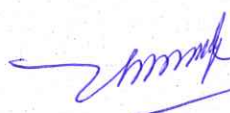
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		30.645.136.876	138.429.700
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		17.812.439.988	17.674.010.288
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	48.457.576.864	17.812.439.988


Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập


Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng


Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc



Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2025

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 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 hai ngày 20 tháng 01 năm 2025.

Trụ sở chính của Công ty được đặt tại: Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 70.633.200.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 70.633.200.000 VND; tương đương 7.063.320 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 27 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 27 người).

Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu 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 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 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, kinh doanh bất động sản

(*) 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 VND, trong đó Công ty cam kết góp 9.250.000.000 VND, tương ứng tỷ lệ sở hữu 88,65%. Đến 31/12/2024, vốn điều lệ đã thực góp là 9.459.000.000 VND, trong đó Công ty góp 7.600.000.000 VND, tương ứng tỷ lệ 80,35%.

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, 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.

Tại Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân đang thực hiện theo dõi và hạch toán nghiệp vụ liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân như sau:

- Theo quy định của Hợp đồng chuyển giao số 09/2013/HĐCG/HANDICO-HANDICOVINHTANLAND ngày 28/09/2013 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân, các phụ lục hợp đồng kèm theo và Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2014/BBTL ngày 11/02/2014 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30, các bên đã cùng thống nhất phân chia phần diện tích được hưởng đối với từng nhóm sản phẩm hoàn thành của Dự án.

- Tuy nhiên, để thuận tiện cho quy trình quản lý và theo dõi, Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang toàn bộ chi phí phát sinh liên quan đến Dự án theo số liệu chi phí phát sinh mà Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội đã tập hợp đến thời điểm chuyển giao. Đồng thời, Công ty đang ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí tương ứng phát sinh từ việc bán các diện tích đất thuộc phần thụ hưởng của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hàng năm theo sự thống nhất giữa các bên trong quá trình hợp tác đầu tư.

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 Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- 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 ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

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

Nợ phải trả tài chính

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

2.6 . 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 . 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 mua trong kỳ bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh liên kết”.

Trong Báo cáo tài chính hợp nhất các khoản đầu tư vào công ty liên kết được kế toán theo phương pháp vốn chủ sở hữu. Theo phương pháp vốn chủ sở hữu, khoản đầu tư được ghi nhận ban đầu trên Bảng cân đối kế toán hợp nhất theo giá gốc, sau đó được điều chỉnh theo những thay đổi của phần sở hữu của Tập đoàn trong giá trị tài sản thuần của công ty liên kết sau khi mua. Lợi thế thương mại phát sinh từ việc đầu tư vào công ty liên kết được phản ánh trong giá trị còn lại của khoản đầu tư. Tập đoàn không phân bổ lợi thế thương mại này mà hàng năm thực hiện đánh giá xem lợi thế thương mại có bị suy giảm giá trị hay không.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng năm với Báo cáo tài chính hợp nhất của Tập đoàn và sử dụng các chính sách kế toán nhất quán với Tập đoàn. Các điều chỉnh hợp nhất thích hợp đã được ghi nhận để đảm bảo các chính sách kế toán được áp dụng nhất quán với Tập đoàn trong trường hợp cần thiết.

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 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.

2.8 . 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.

2.9 . Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được ghi nhận ban đầu theo giá gốc bao gồm: chi phí mua, chi phí chế biến và các chi phí liên quan trực tiếp khác phát sinh để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Sau ghi nhận ban đầu, tại thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu giá trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá trị thuần có thể thực hiện được ước tính dựa vào giá bán của hàng tồn kho trừ đi các khoản chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm và các chi phí ước tính để bán sản phẩm.

Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

Phương pháp xác định giá trị sản phẩm dở dang cuối năm: Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang được tập hợp theo từng công 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.

2.10 . Tài sản cố định

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

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

2.11 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều 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;
- 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 đến 03 năm;
- 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.

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . Vay

Các khoản vay được theo dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay, nợ bằng ngoại tệ thì theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

2.14 . Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang được tính vào giá trị của tài sản đó (được vốn hoá) khi có đủ các điều kiện quy định trong Chuẩn mực Kế toán Việt Nam số 16 “Chi phí đi vay”. Ngoài ra, đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

2.15 . 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.

2.16 . 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 giao bán các căn hộ được ban hành theo Nghị quyết số 08/NQ-HĐQT ngày 20/01/2018.

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.

2.17 . 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.

2.18 . 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 bán hàng

- Phần lớn rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu sản phẩm hoặc hàng hóa đã được chuyển giao cho người mua;
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý hàng hóa như người sở hữu hàng hóa hoặc quyền kiểm soát hàng hóa.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

2.19 . 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.

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 đầu tư, xây dựng 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).

2.20 . 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.

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

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

2.22 . 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.

2.23 . 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 VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	5.040.332.727	1.530.501.956
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.348.466.649	10.229.844.828
Các khoản tương đương tiền	25.068.777.488	6.052.093.204
	<u>48.457.576.864</u>	<u>17.812.439.988</u>

Tại 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng có giá trị 25.068.777.488 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,0%/năm đến 4,4 %/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
- Tiền gửi có kỳ hạn	31.955.800.000	-	24.755.800.000	-
	<u>31.955.800.000</u>	<u>-</u>	<u>24.755.800.000</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31/12/2024, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị 31.955.800.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 8,5%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên doanh, liên kết

	31/12/2024			01/01/2024		
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Địa chỉ	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
						VND
Đầu tư vào công ty liên kết						
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	Thành phố Hà Nội	46,00%	46,00%	Thành phố Hà Nội	46,00%	431.931.361
						431.931.361
						<u>431.931.361</u>

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 34 .

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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
<i>Bên liên quan</i>	1.897.929.180	-	1.897.929.180	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	101.760.100	-	101.760.100	-
- Xí nghiệp xây lắp 2 Hà Nội - Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	1.796.169.080	-	1.796.169.080	-
<i>Bên khác</i>	3.039.978.966	-	2.643.003.713	-
- Ủy ban nhân dân Thành phố Vinh - Dự án Đường Lê Mao giai đoạn 2	719.071.000	-	719.071.000	-
- Phải thu khách hàng khác	2.320.907.966	-	1.923.932.713	-
	4.937.908.146	-	4.540.932.893	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Hồ Thiệu Trị và Cộng sự	3.209.757.096	-	3.209.757.096	-
- Công ty CP Xây lắp tổng hợp Trường Long	2.087.575.300	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	9.937.409.747	-	11.120.938.462	-
	15.234.742.143	-	14.330.695.558	-

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

7 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	423.563.014	-	-	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	-	-	40.646.648	-
- Phải thu về bảo hiểm y tế	35.408.648	-	-	-
- Tạm ứng	5.475.617.481	-	4.179.425.049	-
- Phải thu hộ các Xí nghiệp về tiền thi công công trình	172.644.000	-	1.329.445.102	-
- Ban quản lý dự án số 5	602.955.890	-	602.955.890	-
- Cho cán bộ nhân viên mượn	3.258.603.200	-	3.294.603.200	-
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (*)	54.807.023.491	-	54.807.023.491	-
- Phải thu khác	11.507.822.598	-	8.116.419.507	-
	76.283.638.322	-	72.370.518.887	-
b) Dài hạn				
- Ký cược, ký quỹ	11.050.000	-	11.050.000	-
- Phải thu khác	31.645.069	-	53.740.000	-
	42.695.069	-	64.790.000	-
Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	54.807.023.491	-	54.807.023.491	-
	54.807.023.491	-	54.807.023.491	-

(*) Theo thoả thuận giữa Công ty với Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 vào tháng 12/2013 về việc chuyển tiền khách hàng thanh toán mua bất động sản của Dự án Khu đô thị sinh thái Vĩnh Tân, đối với phần diện tích đã được phân chia cho 2 đối tác, Công ty thực hiện thanh toán tiền cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 số tiền tương đương với 90% giá trị khách hàng thanh toán mua bất động sản, số tiền 10% còn lại Công ty được quyền sử dụng để nộp các khoản thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp tạm nộp và khoản phí, thuế khác.

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	686.604.637	-	635.302.686	-
Công cụ, dụng cụ	46.170.909	-	37.725.454	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	654.675.558.065	-	702.122.681.006	-
Thành phẩm	26.765.440.805	-	6.709.523.862	-
Hàng hoá	6.204.923.240	-	-	-
Hàng hóa bất động sản (*)	22.940.368.797	-	22.381.138.500	-
	711.319.066.453	-	731.886.371.508	-

(*) Bao gồm: giá trị 5 căn biệt thự và 1 căn chung cư trong đó 2 căn tại số 08 và số 25 Mai Động, Hà Nội; 2 căn tại số 11 và số 15 Dự án Khu Đô thị Vinh Tân; 1 căn tại số 18B Trung Hưng, Sơn Tây, Hà Nội và 1 căn chung cư tại Mỹ Đình, Hà Nội.

9 . TÀI SẢN DỎ DANG DÀI HẠN

	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
Dự án Khu đô thị sinh thái	24.323.308.583	24.323.308.583	24.323.308.583	24.323.308.583
	24.323.308.583	24.323.308.583	24.323.308.583	24.323.308.583

(*) 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 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	7.775.429.238	8.004.784.543
Chi phí san lấp mặt bằng trên đất thuê trả tiền hàng năm	330.969.421	388.266.084
Công cụ dụng cụ	1.128.803.232	2.467.282.885
	9.235.201.891	10.860.333.512

11 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá							
Số dư đầu năm	72.770.658.967	13.424.294.188	18.834.295.778	701.536.364	182.146.000	105.912.931.297	
- Mua trong năm	-	99.000.000	9.475.194.364	-	-	9.574.194.364	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.239.636.364)	-	-	(2.239.636.364)	
Số dư cuối năm	72.770.658.967	13.523.294.188	26.069.853.778	701.536.364	182.146.000	113.247.489.297	
Giá trị hao mòn lũy kế							
Số dư đầu năm	16.249.865.334	11.974.830.054	9.123.419.087	570.893.630	182.146.000	38.101.154.105	
- Khấu hao trong năm	3.040.731.366	459.503.774	3.268.540.880	105.049.125	-	6.873.825.145	
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(2.228.685.951)	-	-	(2.228.685.951)	
Số dư cuối năm	19.290.596.700	12.434.333.828	10.163.274.016	675.942.755	182.146.000	42.746.293.299	
Giá trị còn lại							
Tại ngày đầu năm	56.520.793.633	1.449.464.134	9.710.876.691	130.642.734	-	67.811.777.192	
Tại ngày cuối năm	53.480.062.267	1.088.960.360	15.906.579.762	25.593.609	-	70.501.195.998	

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 1.113.349.625 VND.

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	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
a) Ngắn hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Công ty TNHH Nhà nước MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	1.265.513.998	1.265.513.998	1.265.513.998	1.265.513.998
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ vận tải Đức Thắng	-	-	644.027.746	644.027.746
- Công ty TNHH Minh Chiến Nghệ An	1.237.574.000	1.237.574.000	1.019.475.700	1.019.475.700
- Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng TH	1.208.053.980	1.208.053.980	857.465.707	857.465.707
- Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Minh Huy	906.800.000	906.800.000	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	7.886.844.938	7.886.844.938	9.575.435.649	9.575.435.649
	<u>12.504.786.916</u>	<u>12.504.786.916</u>	<u>13.361.918.800</u>	<u>13.361.918.800</u>
b) Dài hạn				
<i>Bên khác</i>				
- Xí nghiệp Xây lắp số 2	3.579.737.649	3.579.737.649	3.579.737.649	3.579.737.649
- Phải trả các đối tượng khác	1.014.484.532	1.014.484.532	1.014.484.532	1.014.484.532
	<u>4.594.222.181</u>	<u>4.594.222.181</u>	<u>4.594.222.181</u>	<u>4.594.222.181</u>

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
<i>Bên khác</i>		
Tiền thu theo tiến độ từ khách hàng của các dự án bất động sản	509.973.024.681	487.127.488.149
Các đối tượng khác	12.517.279.823	2.810.447.302
	<u>522.490.304.504</u>	<u>489.937.935.451</u>
b) Dài hạn		
<i>Bên khác</i>		
Tiền thu theo tiến độ từ khách hàng của các dự án bất động sản	22.811.934.026	103.769.973.147
	<u>22.811.934.026</u>	<u>103.769.973.147</u>

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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	2.604.918.218	1.651.678.077	13.399.975.901	11.338.295.706	346.392.129	1.454.832.183
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	18.181.818	-	-	-	18.181.818	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.913.209.811	236.758.238	19.457.598.763	14.745.739.124	-	3.035.408.066
Thuế Thu nhập cá nhân	-	29.332.550	185.403.870	209.635.294	1.080.000	6.181.126
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	1.592.470.465	-	16.899.989.913	16.786.365.346	1.478.845.898	-
Các loại thuế khác	-	-	8.175.040	8.175.040	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.254.666.587	1.254.666.587	-	-
	6.128.780.312	1.917.768.865	51.205.810.074	44.342.877.097	1.844.499.845	4.496.421.375

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.

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Trích trước chi phí nhà A1 Lê Nin	237.081.000	237.081.000
- Trích trước chi phí hạ tầng Dự án Lê Nin	-	8.453.780.046
	237.081.000	8.690.861.046

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Chi tiết theo nội dung		
- Kinh phí công đoàn	813.639.312	750.927.912
- Bảo hiểm xã hội	58.650.832	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	458.988.435	458.988.435
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	48.299.961	15.119.975
- Công ty Cổ phần 482 (*)	6.687.569.000	6.687.569.000
- Kinh phí bảo trì các toà nhà chung cư	9.741.064.113	7.459.156.118
- Phải trả tiền thu hộ các xí nghiệp	176.344.000	1.333.145.102
- Tiền đặt cọc của khách hàng xây thô	17.809.810.934	8.492.332.628
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.241.822.830	1.115.903.256
	<u><u>37.036.189.417</u></u>	<u><u>26.313.142.426</u></u>
b) Dài hạn		
Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.192.225	843.692.225
	<u><u>800.192.225</u></u>	<u><u>843.692.225</u></u>

(*) 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 và Công ty Cổ phần 482.

Thông tin dự án hợp tác kinh doanh

- Tên dự án: Nhà chung cư cao tầng gắn với thương mại dịch vụ;
- Giấy chứng nhận đầu tư: số 271110000.88 ngày 19/07/2011 của UBND tỉnh Nghệ An cấp;
- Mục tiêu: Xây dựng chung cư cao tầng gắn với thương mại và dịch vụ;
- Quy mô: Đầu tư công trình gồm 11 tầng, tổng dt sàn 10.659 m2, hệ thống kỹ thuật hạ tầng;
- Địa điểm thực hiện: số 155 đường Trường Chinh, TP Vinh. Tổng diện tích: 1.530,1 m2;
- Tổng vốn đầu tư: 57 tỷ (Trong đó: vốn tự có 11,4 tỷ - 20%, đối tác: 25,08 tỷ - 44%, vay ngân hàng: 20,52 tỷ - 36%);
- Thời hạn hoạt động của DA: 49 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận;
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2011 bắt đầu khởi công xây dựng. Đến thời điểm hiện tại: dự án đã làm xong móng và đang thực hiện xin phép điều chỉnh quy hoạch.

17 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	11.053.905.681	9.266.339.122
	<u><u>11.053.905.681</u></u>	<u><u>9.266.339.122</u></u>

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	VND	Quỹ đầu tư phát triển	VND	Lợi nhuận chưa phân phối	VND	Lợi ích cổ đông không kiểm soát	VND	Cộng	VND
Số dư đầu năm trước	70.633.200.000		105.635.764.623		49.163.656.573		29.920.642.461		255.353.263.657	
Lãi trong năm trước	-		-		39.506.413.442		8.719.375.146		48.225.788.588	
Phân phối lợi nhuận của Công ty mẹ	-		34.629.245.000		(40.266.563.939)		-		(5.637.318.939)	
Phân phối lợi nhuận Công ty con	-		10.057.945.012		(10.269.443.855)		(97.695.979)		(309.194.822)	
Chi trả cổ tức tại các Công ty con	-		-		-		(718.658.649)		(718.658.649)	
Số dư cuối năm trước	70.633.200.000		150.322.954.635		38.134.062.221		37.823.662.979		296.913.879.835	
Số dư đầu năm nay	70.633.200.000		150.322.954.635		38.134.062.221		37.823.662.979		296.913.879.835	
Lãi trong năm nay	-		-		65.888.340.773		10.050.331.629		75.938.672.402	
Phân phối lợi nhuận	-		16.475.884.000		(21.967.845.783)		-		(5.491.961.783)	
Phân phối lợi nhuận Công ty con	-		16.414.074.243		(16.896.295.633)		(222.748.692)		(704.970.082)	
Chi trả cổ tức tại các Công ty con	-		-		-		(839.790.538)		(839.790.538)	
Số dư cuối năm nay	70.633.200.000		183.212.912.878		65.158.261.578		46.811.455.378		365.815.829.834	

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**b) 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	70.633.200.000	70.633.200.000
- Vốn góp đầu năm	70.633.200.000	70.633.200.000
- Vốn góp cuối năm	70.633.200.000	70.633.200.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	15.119.975	15.120.975
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm	4.873.690.800	4.591.158.000
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	4.873.690.800	4.591.158.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền	(4.840.510.814)	(4.591.159.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(4.840.510.814)	(4.591.159.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	48.299.961	15.119.975

c) Cổ phiếu

	31/12/2024	01/01/2024
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
- Cổ phiếu phổ thông	7.063.320	7.063.320
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.063.320	7.063.320
- Cổ phiếu phổ thông	7.063.320	7.063.320
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

d) Các quỹ công ty

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Quỹ đầu tư phát triển	183.212.912.878	150.322.954.635
	183.212.912.878	150.322.954.635

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**Tài sản thuê ngoài**

Công ty có ký các Hợp đồng thuê đất như sau:

Lô đất	Diện tích (m ²)	Thời hạn thuê
Số 59, đường Trần Phú, phường Quang Trung, thành phố Vinh	3.045,3	Đến tháng 10/2053
Số 59 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Lê Mao, Thành phố Vinh	1.185,0	20 năm kể từ tháng 10/2023 theo Hợp đồng thuê số 257/HĐ-TĐ
Lô đất tại Nhà máy Bê tông Đông Hưng	30.483,0	Đến năm 2047

Khu Thương mại dịch vụ Tổng hợp dự 1.650,7 Từ tháng 10/2015 đến tháng 1/2055

Theo các hợp đồng này, Công ty phải trả tiền thuê đất hàng năm cho đến ngày đáo hạn hợp đồng.

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp	260.325.347.392	187.122.881.327
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	4.105.607.832	3.876.881.137
Doanh thu cung cấp dịch vụ	14.619.674.628	10.251.917.573
	279.050.629.852	201.251.680.037

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp	159.859.337.406	120.882.024.232
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	4.256.144.111	5.065.975.067
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.523.685.334	5.930.986.497
	170.639.166.851	131.878.985.796

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.868.420.393	1.821.196.374
	1.868.420.393	1.821.196.374

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	12.108.970	166.903.652
Lãi tiền đặt cọc thi công của khách hàng	32.083.300	73.400.000
	44.192.270	240.303.652

25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	258.530.320	131.774.424
Chi phí khác bằng tiền	1.803.124.941	1.715.359.966
	2.061.655.261	1.847.134.390

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	197.123.774	1.900.441.603
Chi phí nhân công	6.825.824.481	4.947.824.765
Chi phí khấu hao tài sản cố định	698.214.762	292.281.788
Thuế, phí, lệ phí	986.808.269	425.823.126
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.454.439.138	3.298.886.287
Chi phí khác bằng tiền	2.809.733.446	1.630.762.051
	14.972.143.870	12.496.019.620

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	783.264.740	19.545.455
Tiền phạt thu được	303.138.583	371.143.250
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.901.321.752	3.472.704.463
Xử lý công nợ	111.980.588	1.015.699.134
Thu nhập khác	77.278.487	60.794.281
	4.176.984.150	4.939.886.583

28 . CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Các khoản bị phạt	399.483.636	20.347.898
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.338.048.167	695.806.182
Xử lý công nợ	161.457.298	73.637.702
Chi phí khác	52.529.814	220.540.481
	1.951.518.915	1.010.332.263

29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh thông thường</i>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	46.297.701	1.555.004.663
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Hadico - Vinh Tân	639.310.579	542.376.352
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Nhà 30.9	137.097.454	147.851.796
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	822.705.734	2.245.232.811
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	245.583.250	1.339.226.787
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(6.083.082.650)	(3.338.876.348)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	(5.014.793.666)	245.583.250
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	11.300.771.887	3.655.865.357
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Hadico - Vinh Tân	7.334.121.142	6.378.155.754
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	18.634.893.029	10.034.021.111
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	(1.922.034.823)	1.754.599.952
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(8.662.656.474)	(13.710.655.886)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	8.050.201.732	(1.922.034.823)
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	19.457.598.763	12.279.253.922
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	3.035.408.066	(1.676.451.573)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI****a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	660.816.858	689.825.830
Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	660.816.858	689.825.830

b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	29.008.972	30.519.411
	29.008.972	30.519.411

31 . 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	65.888.340.773	39.506.413.442
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	65.888.340.773	39.506.413.442
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.063.320	7.063.320
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	9.328	5.593

Công ty chưa có dự tính trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành trên Lợi nhuận sau thuế tại các thời điểm lập Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

32 . 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 Tổng 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: lãi suất.

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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).

	<u>Từ 1 năm</u> <u>trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm</u> <u>đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.417.244.137	-	-	43.417.244.137
Phải thu khách hàng, phải thu khác	81.221.546.468	42.695.069	-	81.264.241.537
	<u>124.638.790.605</u>	<u>42.695.069</u>	<u>-</u>	<u>124.681.485.674</u>
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	16.281.938.032	-	-	16.281.938.032
Phải thu khách hàng, phải thu khác	76.911.451.780	64.790.000	-	76.976.241.780
	<u>93.193.389.812</u>	<u>64.790.000</u>	<u>-</u>	<u>93.258.179.812</u>

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.

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

Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

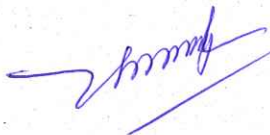
Báo cáo tài chính hợp nhất
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

35 . 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.



Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2025

