

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 31/12/2024

(đã được kiểm toán)



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

NỘI DUNG

	Trang
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	06-35
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	10-35

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 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 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	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	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 riêng 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 RIÊNG

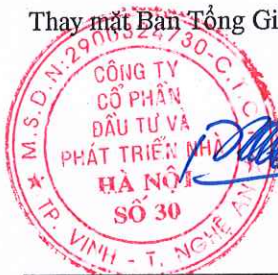
Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính riêng phản ánh trung thực, hợp lý tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính riêng, Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ 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 2024, 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 28 tháng 03 năm 2025

Số: 280325.149/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 riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 30 được lập ngày 28 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 35, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 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 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 năm 2024 của Công ty.

2. Tại thời điểm 01/01/2024 và 31/12/2024, Báo cáo tài chính 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 năm 2024 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 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 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 28 tháng 03 năm 2025

Nguyễn Trung Kiên

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5136-2025-002-1



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 riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG***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		249.559.096.644	290.722.180.771
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	7.488.399.666	11.393.370.393
111	1. Tiền		7.488.399.666	6.393.370.393
112	2. Các khoản tương đương tiền		-	5.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	355.800.000	10.355.800.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		355.800.000	10.355.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		28.166.314.418	14.359.758.700
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.454.077.971	4.451.889.971
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	14.763.825.751	3.133.459.814
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		1.700.000.000	-
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	7.248.410.696	6.774.408.915
140	IV. Hàng tồn kho	8	213.478.397.214	254.168.991.043
141	1. Hàng tồn kho		213.478.397.214	254.168.991.043
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		70.185.346	444.260.635
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	70.185.346	444.260.635
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		90.059.446.032	83.667.715.252
220	II. Tài sản cố định		35.874.499.906	29.217.747.553
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	35.874.499.906	29.217.747.553
222	- Nguyên giá		50.571.880.679	41.264.980.679
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(14.697.380.773)	(12.047.233.126)
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
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		8.152.114.567	8.417.136.140
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	8.152.114.567	8.417.136.140
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		339.618.542.676	374.389.896.023

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 riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

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		100.558.278.186	175.662.354.232
310	I. Nợ ngắn hạn		65.892.246.254	61.782.349.738
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	2.824.363.550	4.127.103.955
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	4.236.368.377	5.893.503.810
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	3.266.198.855	1.329.757.695
314	4. Phải trả người lao động		528.600.330	507.237.630
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	237.081.000	8.690.861.046
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	36.802.320.286	34.488.028.445
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	13.337.000.000	2.429.714.284
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.660.313.856	4.316.142.873
330	II. Nợ dài hạn		34.666.031.932	113.880.004.494
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	22.811.934.026	103.769.973.147
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	800.192.225	843.692.225
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18	11.053.905.681	9.266.339.122
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		239.060.264.490	198.727.541.791
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	239.060.264.490	198.727.541.791
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		122.602.380.008	106.126.496.008
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		45.824.684.482	21.967.845.783
421b	LNST chưa phân phối năm nay		45.824.684.482	21.967.845.783
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		339.618.542.676	374.389.896.023

Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập

Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng

Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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	160.599.030.603	92.829.239.444
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		160.599.030.603	92.829.239.444
11	4. Giá vốn hàng bán	22	99.737.673.374	64.315.872.842
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		60.861.357.229	28.513.366.602
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	2.808.085.309	2.057.024.047
22	7. Chi phí tài chính	24	86.314.450	159.504.395
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		86.314.450	159.504.395
25	8. Chi phí bán hàng	25	1.781.451.261	1.817.245.501
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	6.356.912.897	5.657.660.973
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		55.444.763.930	22.935.979.780
31	11. Thu nhập khác	27	3.273.840.923	4.740.982.230
32	12. Chi phí khác	28	1.546.850.783	498.246.207
40	13. Lợi nhuận khác		1.726.990.140	4.242.736.023
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		57.171.754.070	27.178.715.803
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	11.347.069.588	5.210.870.020
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		45.824.684.482	21.967.845.783


Nguyễn Thị Lệ Hằng
 Người lập


Nguyễn Thị Minh Nguyệt
 Kế toán trưởng




Lê Cảnh Toàn
 Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2025

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 riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2024

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		90.896.379.011	132.238.273.562
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(75.099.842.443)	(103.237.382.549)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(2.935.359.154)	(2.593.815.500)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(86.314.450)	(159.504.395)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.000.000.000)	(9.940.346.936)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		4.755.914.832	773.576.921
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(29.577.429.548)	(2.825.833.800)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		(21.046.651.752)	14.254.967.303
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(16.700.000.000)	(13.000.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		25.000.000.000	3.000.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.808.085.309	2.057.024.047
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		11.108.085.309	(7.942.975.953)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		18.337.000.000	2.429.714.284
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(7.429.714.284)	-
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.873.690.000)	(4.591.159.000)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		6.033.595.716	(2.161.444.716)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(3.904.970.727)	4.150.546.634
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		11.393.370.393	7.242.823.759
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	7.488.399.666	11.393.370.393

Nguyễn Thị Lê Hằng
Người lập

Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng

Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 28 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 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.

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 2024 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.4 . Ước tính kế toán

Việc lập báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng bao gồm:

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- 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 riêng 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 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.

2.7 . 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 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.

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

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

2.11 . 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;
- 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.

2.12 . 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 riêng 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.

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 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.

2.17 . 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 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.

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.

2.19 . 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, 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:

- Chi 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;
- Chi 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.

2.21 . Thuế thu nhập doanh nghiệp

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . 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

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 riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

2.23 . Thông tin bộ phận

Hoạt động của Công ty là xây dựng và kinh doanh bất động sản diễn ra trên lãnh thổ Việt Nam, do đó Công ty không lập Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh và khu vực địa lý.

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
Tiền mặt	3.723.008.000	121.875.569
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	3.765.391.666	6.271.494.824
Các khoản tương đương tiền	-	5.000.000.000
	<u>7.488.399.666</u>	<u>11.393.370.393</u>

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
Đầu tư ngắn hạn	355.800.000	-	10.355.800.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	355.800.000	-	10.355.800.000	-
	355.800.000	-	10.355.800.000	-

Tại ngày 31/12/2024, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn 06 tháng được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 3,5%/năm đến 3,75/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư vào Công ty con	21.280.620.000	-	21.280.620.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	13.680.620.000	-	13.680.620.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	7.600.000.000	-	7.600.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	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 30.6	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	-
	21.889.620.000	(180.097.024)	21.889.620.000	(180.097.024)

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

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 riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:**

Tên công ty nhận đầu tư	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>				
- 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
<i>Đơn vị khác</i>				
- 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	Thành phố Hà Nội	2,05%	2,05%	Xây dựng công trình dân dụng

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty con trong năm: Xem thuyết minh số 33.

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
UBND Thành phố Vinh - Dự án Đường Lê Mao giai đoạn 2	719.071.000	-	719.071.000	-
Xí nghiệp xây lắp 2 nhà Hà Nội	1.796.169.080	-	1.796.169.080	-
Phải thu khách hàng khác	1.938.837.891	-	1.936.649.891	-
	4.454.077.971	-	4.451.889.971	-

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 liên quan</i>	10.941.449.800	-	675.041.094	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	10.941.449.800	-	675.041.094	-
<i>Bên khác</i>	3.822.375.951	-	2.458.418.720	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Vinh	1.685.000.000	-	1.685.000.000	-
Trả trước cho người bán khác	2.137.375.951	-	773.418.720	-
	14.763.825.751	-	3.133.459.814	-

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 riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Tạm ứng	1.314.454.672	-	228.454.672	-
Cho mượn tiền	1.474.000.000	-	-	-
Thuế TNDN tạm nộp đối với Dự án thu tiền theo tiến độ	521.697.456	-	521.697.456	-
Khách hàng xây thô DA Lê	-	-	2.083.058.181	-
Phải thu hộ các Xí nghiệp về tiền thi công công trình	172.644.000	-	1.329.445.102	-
Phải thu khác	3.765.614.568	-	2.611.753.504	-
	7.248.410.696	-	6.774.408.915	-

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	119.937.170	-	119.937.170	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	180.391.541.886	-	247.342.975.898	-
Thành phẩm	26.761.994.918	-	6.706.077.975	-
Hàng hoá	6.204.923.240	-	-	-
	213.478.397.214	-	254.168.991.043	-

9 . TÀI SẢN DỜ DANG DÀI HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi 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
	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.

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 riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

10 . 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	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	34.911.171.588	226.000.000	5.889.527.273	238.281.818	41.264.980.679
- Mua trong năm	-	-	9.306.900.000	-	9.306.900.000
Số dư cuối năm	34.911.171.588	226.000.000	15.196.427.273	238.281.818	50.571.880.679
Giá trị hao mòn lũy kế					
Số dư đầu năm	8.817.227.192	226.000.000	2.832.435.227	171.570.707	12.047.233.126
- Khấu hao trong năm	1.292.871.132	-	1.307.243.182	50.033.333	2.650.147.647
Số dư cuối năm	10.110.098.324	226.000.000	4.139.678.409	221.604.040	14.697.380.773
Giá trị còn lại					
Tại ngày đầu năm	26.093.944.396	-	3.057.092.046	66.711.111	29.217.747.553
Tại ngày cuối năm	24.801.073.264	-	11.056.748.864	16.677.778	35.874.499.906

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 226.000.000 VND.



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 riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**11 . 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	45.715.908	24.085.513
	8.152.114.567	8.417.136.140

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	215.136.983	215.136.983	678.460.363	678.460.363
Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30.9	215.136.983	215.136.983	678.460.363	678.460.363
Bên khác	2.609.226.567	2.609.226.567	3.448.643.592	3.448.643.592
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 Cổ phần Tư vấn thiết kế và XD Vũ Gia	-	-	204.300.000	204.300.000
Doanh nghiệp tư nhân Thìn Nhung	-	-	797.177.376	797.177.376
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc Trung bộ	677.491.801	677.491.801	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	666.220.768	666.220.768	1.181.652.218	1.181.652.218
	2.824.363.550	2.824.363.550	4.127.103.955	4.127.103.955

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bên khác	4.236.368.377	5.893.503.810
Khách hàng mua nhà CT1A - chung cư Quang Trung	1.042.878.559	1.042.878.559
Khách hàng mua nhà CT1B - chung cư Quang Trung	1.071.458.624	-
Khách hàng nộp xây thô Liên kê Nguyễn Viết Xuân	123.773.000	165.600.000
Bà Nguyễn Thị Hoa	-	1.141.146.000
Các đối tượng khác	1.998.258.194	3.543.879.251
	4.236.368.377	5.893.503.810
b) Dài hạn		
Bên khác	22.811.934.026	103.769.973.147
Tiền thu theo tiến độ từ khách hàng của các DA bất động sản	22.811.934.026	103.769.973.147
	22.811.934.026	103.769.973.147

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 riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	Số phải thu đầu kỳ	Số phải nộp đầu kỳ	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	-	1.267.071.631	4.503.391.438	4.890.868.442	-	879.594.627
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	33.353.514	11.347.069.588	9.000.000.000	-	2.380.423.102
Thuế Thu nhập cá nhân	-	29.332.550	174.591.870	197.743.294	-	6.181.126
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	444.260.635	-	15.830.060.283	15.455.984.994	70.185.346	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.252.383.636	1.252.383.636	-	-
	444.260.635	1.329.757.695	33.107.496.815	30.796.980.366	70.185.346	3.266.198.855

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 30Số 59, đường Trần Phú, phường Quang Trung,
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	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

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	812.529.913	748.927.912
- Bảo hiểm xã hội	1.087.267	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	15.120.775	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
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	18.362.605.218	18.221.427.136
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	1.006.000.000	22.683.202
	36.802.320.286	34.488.028.445
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	800.192.225	843.692.225
	800.192.225	843.692.225
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	18.362.605.218	18.221.427.136
	18.362.605.218	18.221.427.136

(*) 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 diện tích 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 dự án: 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 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2024		Trong năm		31/12/2024	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Cửa Lò (1)	2.429.714.284	2.429.714.284	3.766.714.284	4.859.428.568	1.337.000.000	1.337.000.000
- Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Handico Vinh Tân (2)	-	-	17.000.000.000	5.000.000.000	12.000.000.000	12.000.000.000
	<u>2.429.714.284</u>	<u>2.429.714.284</u>	<u>20.766.714.284</u>	<u>9.859.428.568</u>	<u>13.337.000.000</u>	<u>13.337.000.000</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 riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

(1) Hợp đồng tín dụng số 01/2024-HĐCVHM/NHCT441-HANDICO ngày 18/10/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 24.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 12 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh theo từng giấy nhận nợ;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.337.000.000 VND;
- + Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch bảo đảm đầy đủ.

(2) Các hợp đồng tín dụng giữa Công ty và Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Handico Vinh Tân:

(a) Hợp đồng tín dụng số 79/2024/CT30-CT69 ngày 05/11/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 3.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(b) Hợp đồng tín dụng số 82/2024/CT30-CT69 ngày 28/11/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 4.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 4.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(c) Hợp đồng tín dụng số 88/2024/CT30-CT69 ngày 04/12/2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 5.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 5.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

18 . 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>11.053.905.681</u>	<u>9.266.339.122</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 riêng
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	Quỹ đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	70.633.200.000	71.497.251.008	40.266.563.939	182.397.014.947
Lãi trong năm trước	-	-	21.967.845.783	21.967.845.783
Phân phối lợi nhuận	-	34.629.245.000	(40.266.563.939)	(5.637.318.939)
Số dư cuối năm trước	70.633.200.000	106.126.496.008	21.967.845.783	198.727.541.791
Số dư đầu năm nay	70.633.200.000	106.126.496.008	21.967.845.783	198.727.541.791
Lãi trong năm nay	-	-	45.824.684.482	45.824.684.482
Phân phối lợi nhuận	-	16.475.884.000	(21.967.845.783)	(5.491.961.783)
Số dư cuối năm nay	70.633.200.000	122.602.380.008	45.824.684.482	239.060.264.490

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 39/NQ-ĐHĐCĐ ngày 24/5/2024, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

	Tỷ lệ	Số tiền
	%	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100	21.967.845.783
Trích Quỹ đầu tư phát triển	75,00	16.475.884.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,81	618.270.983
Chi trả cổ tức (bằng 6,9% vốn điều lệ)	22,19	4.873.690.800

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 riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu**

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm 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	15,11	10.669.590.000	15,11	10.669.590.000
Công ty TNHH Gia Việt Hoa Lư	13,50	9.533.300.000	13,50	9.533.300.000
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	10,14	7.165.560.000	10,14	7.165.560.000
	100	70.633.200.000	100	70.633.200.000

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

	Năm 2024 VND	Năm 2023 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:		
- 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	(4.873.690.000)	(4.591.159.000)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(4.873.690.000)	(4.591.159.000)
- Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm	15.120.775	15.119.975

d) 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

e) Các quỹ công ty

	31/12/2024 VND	01/01/2024 VND
Quỹ đầu tư phát triển	122.602.380.008	106.126.496.008
	122.602.380.008	106.126.496.008

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 riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**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 án Lê Nin	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 cung cấp dịch vụ	9.149.003.999	7.534.886.848
Doanh thu kinh doanh bất động sản	142.273.779.332	58.777.567.144
Doanh thu hợp đồng xây dựng	9.176.247.272	26.516.785.452
	160.599.030.603	92.829.239.444
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33)	3.914.906.951	4.552.737.422

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.791.506.208	4.316.524.977
Giá vốn kinh doanh bất động sản	86.279.721.038	35.560.133.603
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	8.666.446.128	24.439.214.262
	99.737.673.374	64.315.872.842
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan		
Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33)	14.114.924.175	44.288.377.096

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 riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	824.828.397	434.412.141
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.983.256.912	1.622.611.906
	2.808.085.309	2.057.024.047
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33)	1.792.800.912	1.622.611.906

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lãi tiền vay	86.314.450	159.504.395
	86.314.450	159.504.395

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	1.522.920.941	1.685.471.077
	1.781.451.261	1.817.245.501

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.742.464.041	2.671.282.982
Chi phí khấu hao tài sản cố định	578.212.178	444.878.845
Thuế, phí, lệ phí	984.808.269	423.823.126
Chi phí dịch vụ mua ngoài	331.271.472	908.878.830
Chi phí khác bằng tiền	1.720.156.937	1.208.797.190
	6.356.912.897	5.657.660.973

27 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	15.000.000
Tiền phạt thu được	273.188.583	317.143.250
Xử lý công nợ	99.330.588	936.134.517
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.901.321.752	3.472.704.463
	3.273.840.923	4.740.982.230

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 riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**28 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Các khoản phạt, truy thu	381.483.636	19.122.141
Xử lý công nợ	161.457.298	73.637.702
Chi phí khấu hao	973.909.849	331.668.182
Chi phí khác	30.000.000	73.818.182
	1.546.850.783	498.246.207

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>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	667.894.632	8.899.389.015
Các khoản điều chỉnh tăng	1.546.850.783	498.246.207
- Chi phí không hợp lệ	1.546.850.783	498.246.207
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.983.256.912)	(1.622.611.906)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.983.256.912)	(1.622.611.906)
Thu nhập chịu thuế TNDN	231.488.503	7.775.023.316
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	46.297.701	1.555.004.663
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	-	827.733.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	-	(2.382.738.403)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh thông thường	46.297.701	-
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	56.503.859.438	18.279.326.788
Thu nhập tính thuế TNDN	56.503.859.438	18.279.326.788
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	11.300.771.887	3.655.865.357
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	33.353.514	3.935.096.690
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(9.000.000.000)	(7.557.608.533)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	2.334.125.401	33.353.514
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	11.347.069.588	5.210.870.020
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	2.380.423.102	33.353.514

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 riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	18.335.518.340	16.014.538.834
Chi phí nhân công	8.527.565.084	18.104.264.818
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.676.237.798	1.542.904.465
Chi phí bảo hành	(308.857.739)	(455.986.667)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	26.464.260.349	31.155.248.274
Chi phí khác bằng tiền	6.285.796.631	15.922.274.053
	60.980.520.463	82.283.243.777

31 . 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: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

Công ty chịu rủi ro về giá của các công cụ vốn phát sinh từ các khoản đầu tư cổ phiếu ngắn hạn và dài hạn do tính không chắc chắn về giá tương lai của cổ phiếu đầu tư. Các khoản đầu tư cổ phiếu dài hạn được nắm giữ với mục đích chiến lược lâu dài, tại thời điểm kết thúc năm tài chính Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

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

Rủi ro về lãi suất:

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

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 riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024**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 trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 31/12/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.488.399.666	-	-	7.488.399.666
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.702.488.667	-	-	11.702.488.667
Các khoản cho vay	1.700.000.000	-	-	1.700.000.000
	<u>20.890.888.333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.890.888.333</u>
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	11.393.370.393	-	-	11.393.370.393
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.226.298.886	-	-	11.226.298.886
	<u>22.619.669.279</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22.619.669.279</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 30Số 59, đường Trần Phú, phường Quang Trung,
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	<u>Từ 1 năm trở xuống</u>	<u>Trên 1 năm đến 5 năm</u>	<u>Trên 5 năm</u>	<u>Cộng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Tại ngày 31/12/2024				
Vay và nợ	13.337.000.000	-	-	13.337.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	39.626.683.836	800.192.225	-	40.426.876.061
Chi phí phải trả	237.081.000	-	-	237.081.000
	<u>53.200.764.836</u>	<u>800.192.225</u>	<u>-</u>	<u>54.000.957.061</u>
Tại ngày 01/01/2024				
Vay và nợ	2.429.714.284	-	-	2.429.714.284
Phải trả người bán, phải trả khác	38.615.132.400	843.692.225	-	39.458.824.625
Chi phí phải trả	8.690.861.046	-	-	8.690.861.046
	<u>49.735.707.730</u>	<u>843.692.225</u>	<u>-</u>	<u>50.579.399.955</u>

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

32 . 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.

33 . 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:

<u>Bên liên quan</u>	<u>Mối quan hệ</u>
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 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 riêng
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

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

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Doanh thu	3.914.906.951	4.552.737.422
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	3.425.045.131	4.079.241.966
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	489.861.820	473.495.456
Mua hàng	14.114.924.175	44.288.377.096
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	14.114.924.175	43.883.564.679
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	-	404.812.417
Nhận cổ tức	1.792.800.912	1.622.611.906
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	1.650.680.912	1.480.491.906
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	142.120.000	142.120.000

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	Năm 2024	Năm 2023
	VND	VND
Thu nhập của Ban Lãnh đạo Công ty	1.204.211.300	1.476.820.800

Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

34 . 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 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 28 tháng 03 năm 2025