



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

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 31/12/2023

(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 riêng đã được kiểm toán	06-34
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	10-34

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

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

BÁO CÁO 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 2023.

CÔNG TY

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

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

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

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

Ông Nguyễn Văn Cửu	Chủ tịch
Ông Lê Cảnh Toàn	Phó Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Sơn	Ủy viên

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

Ông Lê Cảnh Toàn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Hùng	Phó Tổng Giám đốc	
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	Bổ nhiệm ngày 09/10/2023
Ông Hoàng Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 15/09/2023
Bà Võ Thị Hưng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 28/07/2023

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

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

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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 2023, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Cảnh Toàn

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 25 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Quý Cổ đông, Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư 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 25 tháng 03 năm 2024, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính riêng dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính riêng của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính riêng. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính riêng do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính riêng.

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30 tại ngày 31 tháng 12 năm 2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



A blue ink signature of Nguyễn Trung Kiên.

Vũ Xuân Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Nguyễn Trung Kiên

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5136-2020-002-1

Hà Nội, ngày 25 tháng 03 năm 2024

15 - C
TY
CHUY
MTC
SC
M - TP

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		290.722.180.771	267.176.495.792
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	11.393.370.393	7.242.823.759
111	1. Tiền		6.393.370.393	4.228.029.238
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	3.014.794.521
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	10.355.800.000	355.800.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		10.355.800.000	355.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		14.359.758.700	15.841.862.410
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	4.451.889.971	4.552.417.880
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	3.133.459.814	6.380.243.545
136	3. Phải thu ngắn hạn khác	7	6.774.408.915	4.909.200.985
140	IV. Hàng tồn kho	8	254.168.991.043	243.676.526.582
141	1. Hàng tồn kho		254.168.991.043	243.676.526.582
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		444.260.635	59.483.041
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	444.260.635	59.483.041
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		83.667.715.252	62.071.496.824
220	II. Tài sản cố định		29.217.747.553	7.312.052.767
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	29.217.747.553	7.312.052.767
222	- Nguyên giá		41.264.980.679	17.988.675.545
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(12.047.233.126)	(10.676.622.778)
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		8.417.136.140	8.726.612.498
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	8.417.136.140	8.726.612.498
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		374.389.896.023	329.247.992.616

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2023
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2023	01/01/2023
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		175.662.354.232	146.850.977.669
310	I. Nợ ngắn hạn		61.782.349.738	69.411.458.220
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	4.127.103.955	7.032.343.648
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	5.893.503.810	20.380.341.979
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	1.329.757.695	5.790.212.121
314	4. Phải trả người lao động		507.237.630	440.512.431
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	8.690.861.046	6.749.569.379
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	34.488.028.445	25.748.496.728
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	2.429.714.284	-
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		4.316.142.873	3.269.981.934
330	II. Nợ dài hạn		113.880.004.494	77.439.519.449
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	103.769.973.147	63.607.446.972
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	843.692.225	637.042.225
342	3. Dự phòng phải trả dài hạn	18	9.266.339.122	13.195.030.252
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		198.727.541.791	182.397.014.947
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	198.727.541.791	182.397.014.947
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		106.126.496.008	71.497.251.008
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		21.967.845.783	40.266.563.939
421b	LNST chưa phân phối kỳ này		21.967.845.783	40.266.563.939
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		374.389.896.023	329.247.992.616



Nguyễn Thị Lê Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc


Nghệ An, ngày 25 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

Năm 2023

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	20	92.829.239.444	195.226.924.277
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		92.829.239.444	195.226.924.277
11	4. Giá vốn hàng bán	21	64.315.872.842	139.539.090.176
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.513.366.602	55.687.834.101
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	22	2.057.024.047	2.184.474.790
22	7. Chi phí tài chính	23	159.504.395	3.616.000
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		159.504.395	3.616.000
25	8. Chi phí bán hàng	24	1.817.245.501	336.968.899
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	25	5.657.660.973	6.321.048.535
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		22.935.979.780	51.210.675.457
31	11. Thu nhập khác	26	4.740.982.230	795.256.754
32	12. Chi phí khác	27	498.246.207	1.751.816.145
40	13. Lợi nhuận khác		4.242.736.023	(956.559.391)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		27.178.715.803	50.254.116.066
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	28	5.210.870.020	9.987.552.127
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>21.967.845.783</u>	<u>40.266.563.939</u>
70	18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	29	3.110	5.701


Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập


Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

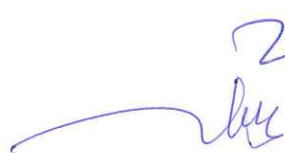
Nghệ An, ngày 25 tháng 03 năm 2024

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2023

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2023	Năm 2022
			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		132.238.273.562	171.418.146.712
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(103.237.382.549)	(152.643.475.345)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(2.593.815.500)	(2.480.421.485)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(159.504.395)	(3.616.000)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(9.940.346.936)	(9.882.222.556)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		773.576.921	586.702.910
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(2.825.833.800)	(3.312.518.196)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		14.254.967.303	3.682.596.040
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(261.100.000)
23	2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(13.000.000.000)	-
24	3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.000.000.000	4.000.000.000
27	4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		2.057.024.047	2.184.474.790
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(7.942.975.953)	5.923.374.790
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
33	1. Tiền thu từ đi vay		2.429.714.284	20.500.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(20.500.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(4.591.159.000)	(4.317.549.588)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(2.161.444.716)	(4.317.549.588)
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		4.150.546.634	5.288.421.242
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		7.242.823.759	1.954.402.517
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	11.393.370.393	7.242.823.759



Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 25 tháng 03 năm 2024

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

Năm 2023

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

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

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 70.633.200.000 đồng, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2023 là 70.633.200.000 đồng; tương đương 7.063.320 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 27 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2022 là: 28 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 2023 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 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 kế 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, 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.

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 kế 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:

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

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.

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

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, Công ty được áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20% đối với các hoạt động sản xuất kinh doanh có thu nhập chịu thuế TNDN.

2.22 . 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 kỳ.

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

2.24 . 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

	<u>31/12/2023</u>	<u>01/01/2023</u>
	VND	VND
Tiền mặt	121.875.569	1.142.961.437
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.271.494.824	3.085.067.801
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	3.014.794.521
	<u>11.393.370.393</u>	<u>7.242.823.759</u>

Tại ngày 31/12/2023, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 5.000.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 2,7%/năm đến 3,6%/năm.

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

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	10.355.800.000	-	355.800.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	10.355.800.000	-	355.800.000	-
	<u>10.355.800.000</u>	<u>-</u>	<u>355.800.000</u>	<u>-</u>

Tại ngày 31/12/2023, khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị 10.355.800.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,7%/năm đến 5,3%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng 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	-
	<u>21.889.620.000</u>	<u>(180.097.024)</u>	<u>21.889.620.000</u>	<u>(180.097.024)</u>

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 Lê Mao,
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư vào ngày 31/12/2023:

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

Đầu tư vào đơn vị khác

Thông tin chi tiết về các khoản đầu tư vào các đơn vị khác của Công ty vào ngày 31/12/2023 như sau:

<u>Tên công ty nhận đầu tư</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.6	Tỉnh Nghệ An	7,20%	7,20%	Xây dựng công trình dân dụng
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.8	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, Công ty liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 33.

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2023</u>		<u>01/01/2023</u>	
	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>	<u>Giá trị</u>	<u>Dự phòng</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
<i>Bên khác</i>	4.451.889.971	-	4.552.417.880	-
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	1.936.649.891	-	2.037.177.800	-
	4.451.889.971	-	4.552.417.880	-

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	675.041.094	-	2.363.608.505	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	675.041.094	-	2.363.608.505	-
<i>Bên khác</i>	2.458.418.720	-	4.016.635.040	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Vinh	1.685.000.000	-	1.190.000.000	-
Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	-	-	1.467.900.000	-
Trả trước cho người bán khác	773.418.720	-	1.358.735.040	-
	3.133.459.814	-	6.380.243.545	-

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Phải thu về bảo hiểm xã hội	-	-	4.253.715	-
Tạm ứng	228.454.672	-	242.454.672	-
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 Nin	2.083.058.181	-	-	-
Phải thu hộ các Xí nghiệp về tiền thi công công trình	1.329.445.102	-	1.333.145.102	-
Phải thu khác	2.611.753.504	-	2.807.650.040	-
	6.774.408.915	-	4.909.200.985	-

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

8 . HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	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	247.342.975.898	-	202.865.812.217	-
Thành phẩm	6.706.077.975	-	40.690.777.195	-
	254.168.991.043	-	243.676.526.582	-

9 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn				
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 Lê Mao, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

10 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	11.130.904.155	226.000.000	6.393.489.572	238.281.818	17.988.675.545					
- Chuyển từ thành phẩm bất động sản	23.780.267.433	-	-	-	23.780.267.433					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(503.962.299)	-	(503.962.299)					
Số dư cuối năm	34.911.171.588	226.000.000	5.889.527.273	238.281.818	41.264.980.679					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	7.524.356.060	226.000.000	2.804.729.344	121.537.374	10.676.622.778					
- Khấu hao trong năm	1.292.871.132	-	531.668.182	50.033.333	1.874.572.647					
- Thanh lý, nhượng bán	-	-	(503.962.299)	-	(503.962.299)					
Số dư cuối năm	8.817.227.192	226.000.000	2.832.435.227	171.570.707	12.047.233.126					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	3.606.548.095	-	3.588.760.228	116.744.444	7.312.052.767					
Tại ngày cuối năm	26.093.944.396	-	3.057.092.046	66.711.111	29.217.747.553					

Trong đó:

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

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	VND	VND	VND	VND
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	8.004.784.543	8.234.139.853		
Chi phí san lấp mặt bằng trên đất thuê trả tiền hàng năm	388.266.084	445.562.746		
Chi phí nghiên cứu có giá trị lớn	24.085.513	46.909.899		
	8.417.136.140	8.726.612.498		

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan	678.460.363	678.460.363	-	-
Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30.9	678.460.363	678.460.363	-	-
Bên khác	3.448.643.592	3.448.643.592	7.032.343.648	7.032.343.648
Công ty TNHH Nhà nước MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	1.265.513.998	1.265.513.998	2.265.513.998	2.265.513.998
Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế và XD Vũ Gia	204.300.000	204.300.000	787.277.200	787.277.200
Doanh nghiệp tư nhân Thìn Nhưng	797.177.376	797.177.376	797.177.376	797.177.376
Phải trả nhà cung cấp khác	1.181.652.218	1.181.652.218	3.182.375.074	3.182.375.074
	4.127.103.955	4.127.103.955	7.032.343.648	7.032.343.648

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
Bên liên quan	-	2.403.789.426
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	-	2.403.789.426
Bên khác	5.893.503.810	17.976.552.553
Khách hàng mua nhà CT1A - chung cư Quang Trung	1.042.878.559	1.319.443.103
Khách hàng nộp xây thô Biệt thự Lộc Châu	-	8.426.509.000
Khách hàng nộp xây thô Liên kê Nguyễn Viết Xuân	165.600.000	1.513.297.000
Bà Nguyễn Thị Hạnh	1.141.146.000	-
Các đối tượng khác	3.543.879.251	6.717.303.450
	5.893.503.810	20.380.341.979
b) Dài hạn		
Bên khác	103.769.973.147	63.607.446.972
Tiền thu theo tiến độ từ khách hàng của các Dự án bất động sản	103.769.973.147	63.607.446.972
	103.769.973.147	63.607.446.972

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

14 . THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỢ 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	-		1.006.762.891		4.039.248.513		3.778.939.773		-		1.267.071.631	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-		4.762.830.430		5.210.870.020		9.940.346.936		-		33.353.514	
Thuế Thu nhập cá nhân	-		20.618.800		175.756.450		167.042.700		-		29.332.550	
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	59.483.041		-		2.452.359.278		2.837.136.872		444.260.635		-	
Các loại thuế khác	-		-		75.311.551		75.311.551		-		-	
	59.483.041		5.790.212.121		11.953.545.812		16.798.777.832		444.260.635		1.329.757.695	

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

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

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

Báo cáo tài chính riêng
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	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	6.512.488.379
	8.690.861.046	6.749.569.379

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	748.927.912	721.693.913
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	15.119.975	15.120.975
- Công ty Cổ phần 482 (*)	6.687.569.000	6.687.569.000
- Kinh phí bảo trì các toà nhà chung cư	7.459.156.118	7.387.751.759
- Phải trả tiền thu hộ các xí nghiệp	1.333.145.102	1.333.145.102
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	18.221.427.136	9.586.532.779
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	22.683.202	16.683.200
	34.488.028.445	25.748.496.728
b) Dài hạn		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	843.692.225	637.042.225
	843.692.225	637.042.225
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	18.221.427.136	9.586.532.779
	18.221.427.136	9.586.532.779

(*) 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 GCN
- 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

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

17 . VAY NGẮN HẠN

	01/01/2023		Trong năm		31/12/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
- Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - chi nhánh Bắc Hà Tĩnh (*)	-	-	2.429.714.284	-	2.429.714.284	2.429.714.284
	-	-	2.429.714.284	-	2.429.714.284	2.429.714.284

(*) Hợp đồng tín dụng số 034/23/1725951/HDC30 ngày 30 tháng 10 năm 2023, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 10.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản;
- + Thời hạn của hợp đồng: 175 ngày;
- + Lãi suất cho vay: Theo từng giấy nhận nợ;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 2.429.714.284 VND;
- + Tài sản thế chấp khoản vay:
 - Quyền sử dụng đất có "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 189524, vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: (T) 00083 do Sở Tài nguyên và Môi trường - UBND tỉnh Nghệ An cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 30 ngày 09 tháng 10 năm 2008".
 - Quyền sử dụng đất có "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 189525, vào số cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: (T) 00082 do Sở Tài nguyên và Môi trường - UBND tỉnh Nghệ An cấp cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 30 ngày 09 tháng 10 năm 2008".

18 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	9.266.339.122	13.195.030.252
	9.266.339.122	13.195.030.252

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu VND	Quy đầu tư phát triển VND	Lợi nhuận chưa phân phối VND	Cộng VND
Số dư đầu năm trước	70.633.200.000	41.412.960.008	34.981.733.940	147.027.893.948
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	40.266.563.939	40.266.563.939
Phân phối lợi nhuận	-	30.084.291.000	(34.981.733.940)	(4.897.442.940)
Số dư cuối năm trước	70.633.200.000	71.497.251.008	40.266.563.939	182.397.014.947
Số dư đầu năm nay	70.633.200.000	71.497.251.008	40.266.563.939	182.397.014.947
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	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 nay	70.633.200.000	106.126.496.008	21.967.845.783	198.727.541.791

Theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023 số 16/NQ-ĐHĐCĐ ngày 16 tháng 06 năm 2023, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2022 như sau:

	Tỷ lệ %	Số tiền VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100%	40.266.563.939
Trích Quỹ đầu tư phát triển	86,00%	34.629.245.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	2,60%	1.046.160.939
Chi trả cổ tức (bằng 6,5% vốn điều lệ)	11,40%	4.591.158.000

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

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

Báo cáo tài chính riêng

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

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	14,87%	10.504.940.000
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	10,38%	7.330.210.000
	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 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	70.633.200.000	70.633.200.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	70.633.200.000	70.633.200.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	70.633.200.000	70.633.200.000
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	15.120.975	24.045.363
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	4.591.158.000	4.308.625.200
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	4.591.158.000	4.308.625.200
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(4.591.159.000)	(4.317.549.588)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(4.591.159.000)	(4.317.549.588)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	15.119.975	15.120.975

d) Cổ phiếu

	31/12/2023	01/01/2023
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	7.063.320	7.063.320
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	7.063.320	7.063.320
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.063.320	7.063.320
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	7.063.320	7.063.320
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	7.063.320	7.063.320
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000

e) Các quỹ công ty

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Quỹ đầu tư phát triển	106.126.496.008	71.497.251.008
	106.126.496.008	71.497.251.008

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

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

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

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.534.886.848	6.816.431.681
Doanh thu kinh doanh bất động sản	58.777.567.144	142.325.498.048
Doanh thu hợp đồng xây dựng	26.516.785.452	46.084.994.548
	92.829.239.444	195.226.924.277
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33)	4.552.737.422	755.170.534

21 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.316.524.977	3.489.202.979
Giá vốn kinh doanh bất động sản	35.560.133.603	93.199.380.711
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	24.439.214.262	42.754.002.516
Giá trị hàng tồn kho không còn giá trị sử dụng	-	96.503.970
	64.315.872.842	139.539.090.176
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33)	44.288.377.096	11.198.020.742

22 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	434.412.141	218.087.845
Cổ tức, lợi nhuận được chia	1.622.611.906	1.966.386.945
	2.057.024.047	2.184.474.790
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33)	1.622.611.906	1.966.386.945

23 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lãi tiền vay	159.504.395	3.616.000
	159.504.395	3.616.000
Trong đó: Chi phí hoạt động tài chính mua từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 33)	-	3.616.000

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

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

24 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	131.774.424	88.365.520
Chi phí khác bằng tiền	1.685.471.077	248.603.379
	<u>1.817.245.501</u>	<u>336.968.899</u>

25 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.671.282.982	2.549.434.325
Chi phí khấu hao tài sản cố định	444.878.845	495.764.798
Thuế, phí, lệ phí	423.823.126	667.022.015
Chi phí dịch vụ mua ngoài	908.878.830	476.080.090
Chi phí khác bằng tiền	1.208.797.190	2.132.747.307
	<u>5.657.660.973</u>	<u>6.321.048.535</u>

26 . THU NHẬP KHÁC

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	15.000.000	-
Tiền phạt thu được	317.143.250	350.029.000
Xử lý công nợ	936.134.517	80.904.896
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	3.472.704.463	-
Thu nhập khác	-	364.322.858
	<u>4.740.982.230</u>	<u>795.256.754</u>

27 . CHI PHÍ KHÁC

	<u>Năm 2023</u>	<u>Năm 2022</u>
	VND	VND
Các khoản phạt, truy thu	19.122.141	1.318.363.335
Xử lý công nợ	73.637.702	101.784.628
Chi phí khấu hao	331.668.182	331.668.182
Chi phí khác	73.818.182	-
	<u>498.246.207</u>	<u>1.751.816.145</u>

28 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh không bao gồm hoạt động Bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	8.899.389.015	4.455.024.129
Các khoản điều chỉnh tăng	498.246.207	1.650.031.517
- Chi phí không hợp lệ	498.246.207	1.650.031.517
Các khoản điều chỉnh giảm	(1.622.611.906)	(1.966.386.945)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(1.622.611.906)	(1.966.386.945)
Thu nhập chịu thuế TNDN	7.775.023.316	4.138.668.701
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	1.555.004.663	827.733.740
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	827.733.740	392.301.459
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(2.382.738.403)	(392.301.459)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh không bao gồm HĐKD bất động sản	-	827.733.740
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	18.279.326.788	45.799.091.937
Thu nhập tính thuế TNDN	18.279.326.788	45.799.091.937
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	3.655.865.357	9.159.818.387
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	-	481.487.687
Thuế thu nhập doanh nghiệp 1% tạm tính	-	500.000.000
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	3.935.096.690	4.226.507.336
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(7.557.608.533)	(9.489.921.097)
Bù trừ với thuế TNDN đã tạm nộp 1% BDS	-	(942.795.623)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	33.353.514	3.935.096.690
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	5.210.870.020	9.987.552.127
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	33.353.514	4.762.830.430

29 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

Việc tính toán lãi cơ bản trên cổ phiếu có thể phân phối cho các cổ đông sở hữu cổ phần phổ thông của Công ty được thực hiện dựa trên các số liệu sau:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận thuần sau thuế	21.967.845.783	40.266.563.939
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	21.967.845.783	40.266.563.939
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.063.320	7.063.320
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	3.110	5.701

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

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

30 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	16.014.538.834	51.305.231.728
Chi phí nhân công	18.104.264.818	18.538.683.302
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.542.904.465	702.874.418
Chi phí bảo hành	(455.986.667)	3.216.401.782
Chi phí dịch vụ mua ngoài	31.155.248.274	49.167.914.142
Chi phí khác bằng tiền	15.922.274.053	35.689.955.988
	<u>82.283.243.777</u>	<u>158.621.061.360</u>

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, 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 kỳ kế toán Công ty chưa có kế hoạch bán các khoản đầu tư này.

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Đầu tư ngắn hạn	10.355.800.000	-	-	10.355.800.000
Đầu tư dài hạn	21.709.522.976	-	-	21.709.522.976
	<u>32.065.322.976</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>32.065.322.976</u>
Tại ngày 01/01/2023				
Đầu tư ngắn hạn	355.800.000	-	-	355.800.000
Đầu tư dài hạn	21.709.522.976	-	-	21.709.522.976
	<u>22.065.322.976</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22.065.322.976</u>

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2023				
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>
Tại ngày 01/01/2023				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.242.823.759	-	-	7.242.823.759
Phải thu khách hàng, phải thu khác	9.461.618.865	-	-	9.461.618.865
	<u>16.704.442.624</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>16.704.442.624</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.

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

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

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2023				
Vay và nợ	2.429.714.284	-	-	2.429.714.284
Phải trả người bán, phải trả khác	38.615.132.400	-	-	38.615.132.400
Chi phí phải trả	8.690.861.046	-	-	8.690.861.046
	49.735.707.730	-	-	49.735.707.730
Tại ngày 01/01/2023				
Phải trả người bán, phải trả khác	32.780.840.376	-	-	32.780.840.376
Chi phí phải trả	6.749.569.379	-	-	6.749.569.379
	39.530.409.755	-	-	39.530.409.755

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:

Bên liên quan	Mối quan hệ
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 30Số 59, đường Trần Phú, phường Lê Mao,
thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**

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

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:

Giao dịch phát sinh trong năm:

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu	4.552.737.422	755.170.534
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	4.079.241.966	281.677.806
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	473.495.456	473.492.728
Mua hàng	44.288.377.096	11.216.944.816
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	43.883.564.679	11.216.944.816
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	404.812.417	-
Nhận tiền vay	-	20.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	-	20.500.000.000
Trả tiền vay	-	20.500.000.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	-	20.500.000.000
Lãi vay	-	3.616.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	-	3.616.000
Nhận cổ tức	1.622.611.906	1.966.386.945
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	1.480.491.906	1.966.386.945
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	142.120.000	-


Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:


	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.476.820.800	1.283.137.700
Thu nhập của Ban Kiểm soát	26.400.000	26.400.000

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 2022 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 25 tháng 03 năm 2024