



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 5

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

(đã được kiểm toán)

BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5 (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024.

Công ty

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5.

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp

Số 0100105824, đăng ký lần đầu ngày 09/03/2005, đăng ký thay đổi lần thứ 8 ngày 11/12/2019
Do Sở Kế hoạch và Đầu tư thành phố Hà Nội cấp.

Trụ sở chính

Số 135 Phùng Hưng, Phường Cửa Đông, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Hội đồng quản trị

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

Ông Trần Văn Can	Chủ tịch
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền	Thành viên
Ông Trịnh Xuân Chinh	Thành viên
Ông Vũ Minh Hoàng	Thành viên
Ông Giang Anh Tuấn	Thành viên

Ban Giám đốc

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

Ông Trần Văn Can	Giám đốc
Ông Lê Kinh Minh	Phó Giám đốc
Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền	Phó Giám đốc kiêm Kế toán trưởng
Ông Trịnh Xuân Chinh	Phó Giám đốc
Ông Trần Mạnh Hùng	Phó Giám đốc
Ông Vũ Minh Hoàng	Phó Giám đốc

Ban Kiểm soát

Ban Kiểm soát trong năm và tại ngày lập báo cáo này bao gồm:

Bà Phan Quỳnh Mai	Trưởng ban
Ông Nguyễn Đăng Ký	Thành viên
Bà Nguyễn Hoàng Linh	Thành viên

Đại diện theo pháp luật

Ông Trần Văn Can	Giám đốc
------------------	----------

Kiểm toán viên

Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam (AVA).

Trách nhiệm của Ban Giám đốc đối với Báo cáo tài chính

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập Báo cáo tài chính phản ánh trung thực, hợp lý tình hình hoạt động, kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty trong năm. Trong quá trình lập Báo cáo tài chính, Ban Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Thực hiện các đánh giá và ước tính một cách 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 hay không;
- Lập các Báo cáo tài chính dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định hiện hành có liên quan.

Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2025

TM. Ban Giám đốc





Công ty TNHH Kiểm toán và Thẩm định giá Việt Nam
Địa chỉ: Tầng 14 Tòa nhà Sudico, đường Mỹ Đình
P. Mỹ Đình 1, Q. Nam Từ Liêm, Hà Nội, Việt Nam
Tel: (+84 24) 3868 9566 / (+84 24) 3868 9588
Fax: (+84 24) 3868 6248
Web: kiemtoanava.com.vn

Số: 240/BCKT-TC/AVA.NV6

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Quý cổ đông, Hội đồng quản trị và Ban Giám đốc
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà Hà Nội số 5, được lập ngày 19/03/2025, từ trang 06 đến trang 25, bao gồm Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

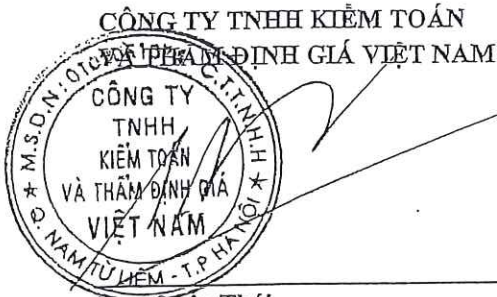
Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam. Các chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính 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. 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 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 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 Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

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 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 Phát triển Nhà Hà Nội số 5 tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024, 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.



Lưu Quốc Thái
Phó Tổng Giám đốc
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
0155-2023-126-1
Hà Nội, ngày 19 tháng 3 năm 2025

Trần Thị Chúc
Kiểm toán viên
Giấy CNĐKHN Kiểm toán số
3278-2025-126-1

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		371.630.145.627	367.291.451.069
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	V.1	185.373.033.053	37.891.762.465
1. Tiền	111		19.305.312.496	14.462.594.894
2. Các khoản tương đương tiền	112		166.067.720.557	23.429.167.571
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	V.2	15.180.000.000	6.680.000.000
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		15.180.000.000	6.680.000.000
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		44.726.449.305	52.079.366.770
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	V.3	38.752.633.123	32.903.035.805
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	V.4	448.215.621	7.400.062.183
3. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135	V.5	3.200.000.000	10.000.000.000
4. Phải thu ngắn hạn khác	136	V.6	2.325.600.561	1.776.268.782
IV. Hàng tồn kho	140	V.7	123.586.353.533	264.363.921.030
1. Hàng tồn kho	141		123.586.353.533	264.363.921.030
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		2.764.309.736	6.276.400.804
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	V.8	2.764.309.736	6.276.400.804
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		112.388.873.283	117.622.056.231
I. Tài sản cố định	220		4.424.283.636	6.767.258.136
1. Tài sản cố định hữu hình	221	V.9	4.424.283.636	6.767.258.136
- Nguyên giá	222		22.715.441.233	26.729.532.142
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	223		(18.291.157.597)	(19.962.274.006)
II. Bất động sản đầu tư	230	V.10	80.359.276.143	83.249.484.591
- Nguyên giá	231		112.292.704.916	112.292.704.916
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	232		(31.933.428.773)	(29.043.220.325)
III. Tài sản dài hạn khác	260		27.605.313.504	27.605.313.504
1. Tài sản thuê thu nhập hoãn lại	262	V.18	27.605.313.504	27.605.313.504
TỔNG CỘNG TÀI SẢN(270=100+200)	270		484.019.018.910	484.913.507.300

Mẫu số B 01 - DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024
(tiếp theo)

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		171.506.208.083	199.588.049.684
I. Nợ ngắn hạn	310		171.506.208.083	199.588.049.684
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	V.11	10.235.807.899	10.057.865.384
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	V.12	1.966.289.045	12.890.769.575
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	V.13	20.180.537.521	17.270.524.021
4. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	V.14	67.907.405.290	67.826.590.813
5. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	V.15	12.351.095.136	16.479.190.926
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	V.16	47.147.553.869	42.090.399.832
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	V.17	-	21.793.679.413
8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	322		11.717.519.323	11.179.029.720
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		312.512.810.827	285.325.457.616
I. Vốn chủ sở hữu	410	V.19	312.512.810.827	285.325.457.616
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		55.000.000.000	55.000.000.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		55.000.000.000	55.000.000.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		38.314.660.000	38.314.660.000
3. Quỹ đầu tư phát triển	418		121.759.195.646	110.805.988.197
4. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		97.438.955.181	81.204.809.419
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		53.672.917.936	47.862.871.859
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		43.766.037.245	33.341.937.560
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN(440=300+400)	440		484.019.018.910	484.913.507.300

Người lập biểu

Đặng Ngọc Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hiền



Trần Văn Can

Mẫu số B 02 - DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	VI.1	447.075.209.921	473.036.934.836
2. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		447.075.209.921	473.036.934.836
3. Giá vốn hàng bán	11	VI.2	304.233.768.896	385.163.181.506
4. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		142.841.441.025	87.873.753.330
5. Doanh thu hoạt động tài chính	21	VI.3	2.865.658.621	4.324.043.495
6. Chi phí tài chính	22	VI.4	-	95.220.392
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		-	95.220.392
7. Chi phí bán hàng	25	VI.5	8.535.576.313	8.077.524.949
8. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	VI.5	32.302.884.166	24.924.242.361
9. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30=20+(21-22)-(25+26)}	30		104.868.639.167	59.100.809.123
10. Thu nhập khác	31	VI.6	1.554.036.364	198.839.360
11. Chi phí khác	32	VI.7	9.894.911.772	53.684.000
12. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(8.340.875.408)	145.155.360
13. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		96.527.763.759	59.245.964.483
14. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	VI.9	23.506.380.767	14.730.181.070
15. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		73.021.382.992	44.515.783.413
16. Lãi cơ bản trên cổ phiếu (*)	70	VI.10	119.490	72.844
17. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		119.490	72.844

Người lập biểu

Đặng Ngọc Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hiền



Mẫu số B 03 - DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp trực tiếp)
Năm 2024

Đơn vị tính: VND

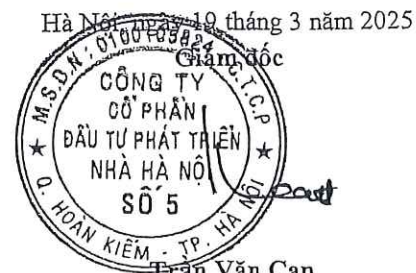
CHỈ TIÊU	Mã số	Thuyết minh	Năm 2024	Năm 2023
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp DV và doanh thu khác	01		470.001.296.369	247.862.888.111
2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và DV	02		(147.381.735.648)	(169.169.263.443)
3. Tiền chi trả cho người lao động	03		(43.928.381.346)	(33.904.756.996)
4. Tiền lãi vay đã trả	04		-	(95.220.392)
5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	05		(21.845.807.849)	(9.000.000.000)
6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	06		806.070.957	3.036.630.955
7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	07		(58.096.187.467)	(22.359.898.786)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		199.555.255.016	16.370.379.449
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền thu từ TL, nhượng bán TSCĐ và TSDH khác	22		1.554.036.364	
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của ĐV khác	23		(16.700.000.000)	(20.000.000.000)
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		15.000.000.000	57.500.000.000
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và LN được chia	27		2.865.658.621	4.324.043.495
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		2.719.694.985	41.824.043.495
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33		-	27.585.940.023
2. Tiền trả nợ gốc vay	34		(21.793.679.413)	(130.570.545.234)
3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(33.000.000.000)	(43.968.118.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		(54.793.679.413)	(146.952.723.211)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50=20+30+40)	50		147.481.270.588	(88.758.300.267)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		37.891.762.465	126.650.062.732
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70=50+60+61)	70		185.373.033.053	37.891.762.465

Người lập biểu

Đặng Ngọc Hà

Kế toán trưởng

Nguyễn Thị Thanh Hiền



Trần Văn Can