

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

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

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(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**

	<b>Trang</b>
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính hợp nhất đã được kiểm toán	06-41
Bảng cân đối kế toán hợp nhất	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất	11-41

## 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 hợp nhất của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

#### CÔNG TY

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2900324730 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 06 tháng 09 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ mười hai ngày 20 tháng 01 năm 2025.

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

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

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

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

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

Ông Lê Cảnh Toàn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trung Bắc	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Phó Tổng Giám đốc	
Bà Nguyễn Thị Minh Nguyệt	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Đặng Vi Dân	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 01/08/2025
Bà Lê Thị Hương	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Trọng Hùng	Phó Tổng Giám đốc	Nghỉ hưu từ ngày 16/05/2025
Ông Hoàng Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc	Miễn nhiệm ngày 01/08/2025
Ông Tạ Chí Công	Phó Tổng Giám đốc	Nghỉ việc ngày 14/01/2025

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Lê Thị Ngọc Lan	Trưởng ban	
Bà Nguyễn Thị Vân Anh	Thành viên	
Bà Nguyễn Thị Phương	Thành viên	Bổ nhiệm ngày 28/05/2025
Ông Tạ Chí Công	Thành viên	Thời giữ chức vụ Thành viên Ban Kiểm soát từ ngày 28/05/2025

#### KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

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

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

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

- Xây dựng và duy trì kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc và Ban quản trị Công ty xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất không còn sai sót trọng yếu do gian lận hoặc do nhầm lẫn;
- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách này một cách nhất quán;
- Đưa ra các đánh giá và dự đoán hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các chuẩn mực kế toán được áp dụng có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu đến mức cần phải công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hợp nhất hay không;
- Lập và trình bày các Báo cáo tài chính hợp nhất trên cơ sở tuân thủ các Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất;
- Lập các Báo cáo tài chính hợp nhất dựa trên cơ sở hoạt động kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết rằng Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



**Lê Cảnh Toàn**  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2026

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 được lập ngày 31 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh báo cáo tài chính hợp nhất.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban 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 các quy định về lập và trình bày báo cáo tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 2 - Chế độ và Chính sách kế toán áp dụng tại Công ty trong bản Thuyết minh 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 ngoại trừ của chúng tôi.

### Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Báo cáo kiểm toán về Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã đưa ra ý kiến kiểm toán ngoại trừ do Công ty 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 VND. Đến thời điểm lập Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty thực hiện ghi nhận toàn bộ chi phí này vào khoản mục "Chi phí khác" trong kỳ mà không thực hiện điều chỉnh hồi tố. Việc ghi nhận chưa phù hợp dẫn đến ảnh hưởng trọng yếu đến số dư đầu kỳ của khoản mục "Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dài hạn" trên Bảng cân đối kế toán, khoản mục "Chi phí khác" và các khoản mục liên quan khác trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

### Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 các quy định về lập và trình bày báo cáo tài chính được trình bày tại Thuyết minh số 2 - Chế độ và Chính sách kế toán áp dụng tại Công ty trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

### Chính sách kế toán và giới hạn về đối tượng nhận và sử dụng báo cáo kiểm toán

Chúng tôi lưu ý người đọc Báo cáo tài chính đến Thuyết minh số 2 - Thuyết minh Báo cáo tài chính mô tả chính sách kế toán mà Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 30 áp dụng để lập và trình bày Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 với mục đích phù hợp với đặc thù của hoạt động ghi nhận lợi nhuận từ Dự án Vinh Tân nêu tại Thuyết minh số 2 - Chế độ và Chính sách kế toán áp dụng tại Công ty. Vì thế, Báo cáo tài chính này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

### Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Vũ Xuân Biên**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**Vũ Minh Ngọc**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 7102-2025-002-1



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>100</b>	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>1.295.337.622.458</b>	<b>892.250.029.605</b>
<b>110</b>	<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>3</b>	<b>24.441.583.213</b>	<b>48.457.576.864</b>
111	1. Tiền		17.841.583.213	23.388.799.376
112	2. Các khoản tương đương tiền		6.600.000.000	25.068.777.488
<b>120</b>	<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>4</b>	<b>227.200.000.000</b>	<b>31.955.800.000</b>
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		227.200.000.000	31.955.800.000
<b>130</b>	<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>		<b>125.499.791.170</b>	<b>98.156.288.611</b>
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	8.423.283.333	4.937.908.146
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	41.260.839.507	15.234.742.143
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		6.200.000.000	1.700.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	70.925.669.718	76.283.638.322
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.310.001.388)	-
<b>140</b>	<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>9</b>	<b>911.691.263.784</b>	<b>711.319.066.453</b>
141	1. Hàng tồn kho		911.691.263.784	711.319.066.453
<b>150</b>	<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>		<b>6.504.984.291</b>	<b>2.361.297.677</b>
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		208.955.470	516.797.832
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	6.296.028.821	1.844.499.845
<b>200</b>	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>87.107.150.369</b>	<b>105.621.975.645</b>
<b>210</b>	<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>		<b>11.050.000</b>	<b>42.695.069</b>
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	11.050.000	42.695.069
<b>220</b>	<b>II. Tài sản cố định</b>		<b>73.102.573.977</b>	<b>70.501.195.998</b>
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	73.102.573.977	70.501.195.998
222	- Nguyên giá		123.161.950.837	113.247.489.297
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(50.059.376.860)	(42.746.293.299)
<b>240</b>	<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>		<b>-</b>	<b>24.323.308.583</b>
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	24.323.308.583
<b>250</b>	<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>4</b>	<b>883.602.986</b>	<b>858.757.246</b>
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		454.700.010	429.854.270
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)
<b>260</b>	<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>		<b>13.109.923.406</b>	<b>9.896.018.749</b>
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	12.481.725.955	9.235.201.891
262	2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	30.a	628.197.451	660.816.858
<b>270</b>	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>1.382.444.772.827</b>	<b>997.872.005.250</b>

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

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


Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025


**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025


(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
<b>300</b>	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>887.637.290.501</b>	<b>632.056.175.416</b>
<b>310</b>	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>700.178.775.526</b>	<b>592.795.921.303</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	31.544.433.400	12.504.786.916
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	586.099.592.867	522.490.304.504
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	25.923.913.440	4.496.421.375
314	4. Phải trả người lao động		11.339.321.307	7.574.736.352
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	237.081.000	237.081.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	33.717.811.070	37.036.189.417
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	2.296.875.000	1.337.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		9.019.747.442	7.119.401.739
<b>330</b>	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>187.458.514.975</b>	<b>39.260.254.113</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	12	4.772.022.674	4.594.222.181
332	2. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	167.700.974.412	22.811.934.026
337	3. Phải trả dài hạn khác	16	1.127.192.225	800.192.225
338	4. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	5.753.169.306	-
342	5. Dự phòng phải trả dài hạn	18	8.105.156.358	11.053.905.681
<b>400</b>	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>494.807.482.326</b>	<b>365.815.829.834</b>
<b>410</b>	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>19</b>	<b>494.807.482.326</b>	<b>365.815.829.834</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		70.633.200.000	70.633.200.000
411a	Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		70.633.200.000	70.633.200.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		237.839.424.918	183.212.912.878
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		94.727.113.030	65.158.261.578
421a	LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước		2.641.306.701	(730.079.195)
421b	LNST chưa phân phối năm nay		92.085.806.329	65.888.340.773
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		91.607.744.378	46.811.455.378
<b>440</b>	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>1.382.444.772.827</b>	<b>997.872.005.250</b>

  
Nguyễn Thị Lệ Hằng  
Người lập

  
Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng



  
Lê Cảnh Toàn  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2026

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT**

Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	21	457.793.210.716	279.050.629.852
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		457.793.210.716	279.050.629.852
11	4. Giá vốn hàng bán	22	238.425.241.958	170.639.166.851
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		219.367.968.758	108.411.463.001
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	6.594.632.678	1.868.420.393
22	7. Chi phí tài chính	24	804.555.299	44.192.270
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		155.770.329	12.108.970
24	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết		24.845.740	(2.077.091)
25	9. Chi phí bán hàng	25	6.848.075.647	2.061.655.261
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	16.720.188.752	14.972.143.870
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		201.614.627.478	93.199.814.902
31	12. Thu nhập khác	27	6.270.236.204	4.176.984.150
32	13. Chi phí khác	28	27.187.286.018	1.951.518.915
40	14. Lợi nhuận khác		(20.917.049.814)	2.225.465.235
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		180.697.577.663	95.425.280.137
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	41.215.967.808	19.457.598.763
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại	30	32.619.407	29.008.972
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		139.448.990.448	75.938.672.402
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		92.085.805.628	65.888.340.773
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		47.363.184.820	10.050.331.629
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	31	13.037	9.328



Nguyễn Thị Lệ Hằng  
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2026

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
<b>I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH</b>				
01	1. Lợi nhuận trước thuế		180.697.577.663	95.425.280.137
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		7.313.083.562	6.873.825.145
03	- Các khoản dự phòng		(1.638.747.935)	1.787.566.559
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.619.478.418)	(2.649.608.042)
06	- Chi phí lãi vay		155.770.329	12.108.970
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động		179.908.205.201	101.449.172.769
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		(21.328.303.474)	(2.851.665.136)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(176.048.888.748)	20.567.305.055
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		225.578.995.815	(51.733.913.751)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		(3.246.524.064)	1.625.131.621
14	- Tiền lãi vay đã trả		(155.770.329)	(12.108.970)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(21.009.022.530)	(14.745.739.124)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(668.053.704)	(678.083.152)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		183.030.638.167	53.620.099.312
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(9.914.461.540)	(9.574.194.364)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	783.264.740
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(351.900.000.000)	(205.600.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		152.155.800.000	196.700.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		3.787.923.966	1.444.857.379
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(205.870.737.574)	(16.246.072.245)
33	1. Tiền thu từ đi vay		35.254.579.000	6.337.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(28.541.534.694)	(7.429.714.284)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.888.938.550)	(5.636.175.907)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(1.175.894.244)	(6.728.890.191)

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT**

Năm 2025

(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(24.015.993.651)	30.645.136.876
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		48.457.576.864	17.812.439.988
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>24.441.583.213</u>	<u>48.457.576.864</u>



Nguyễn Thị Lệ Hằng  
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2026

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2025

### 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 2025 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 2025 là: 27 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 27 người).

#### Ngành nghề kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty chủ yếu là:

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

#### Cấu trúc Tập đoàn

- Công ty có các công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2025 bao gồm:

Tên công ty	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Tỉnh Nghệ An	68,40%	68,40%	Xây dựng và quản lý khu đô thị
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9 (*)	Tỉnh Nghệ An	80,35%	80,35%	Xây dựng, kinh doanh bất động sản

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

(\*) Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.9 có vốn điều lệ theo đăng ký là 10.434.000.000 VND, trong đó Công ty cam kết góp 9.250.000.000 VND, tương ứng tỷ lệ sở hữu 88,65%. Đến 31/12/2025, vốn điều lệ đã thực góp là 9.459.000.000 VND, trong đó Công ty góp 7.600.000.000 VND, tương ứng tỷ lệ 80,35%.

- Thông tin về tái cấu trúc tập đoàn: xem chi tiết tại Thuyết minh số 2.

## 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*

Để lập Báo cáo tài chính này Công ty đang áp dụng các hướng dẫn tại Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính và các Chuẩn mực kế toán Việt Nam riêng đối với việc ghi nhận lợi nhuận từ Dự án Vinh Tân.

Tại Công ty con - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân đang thực hiện theo dõi và hạch toán nghiệp vụ liên quan đến Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân theo Hợp đồng chuyển giao số 09/2013/HĐCG/HANDICO-HANDICOVINHTANLAND ngày 28/09/2013 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân như sau:

Khi nhận chuyển giao dự án, Công ty con ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang và các khoản phải trả khác trên cơ sở giá trị đã bù trừ với số tiền Tổng Công ty đã thu của người mua nhà giai đoạn trước chuyển giao.

Công ty con thực hiện thanh toán tiền cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và Công ty khi thu được tiền của khách hàng tương ứng với phần diện tích được phân chia của Dự án. Số tiền chuyển tương ứng với 90% giá trị khách hàng thanh toán, số tiền 10% còn lại Công ty sử dụng để nộp các khoản thuế GTGT, thuế TNDN tạm nộp và khoản phí, thuế khác. Đồng thời Công ty thực hiện ghi nhận phải thu khác tương ứng với số tiền đã chuyển cho các bên.

Khi bàn giao các sản phẩm thuộc diện tích thụ hưởng của Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và Công ty, Công ty con ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí tương ứng phát sinh có liên quan đến sản phẩm đã bán vào vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hàng năm.

Định kỳ, căn cứ vào biên bản nghiệm thu các sản phẩm đã bán, đã bàn giao cho khách hàng giữa Công ty con và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và giữa Công ty con và Công ty, Công ty con thực hiện chuyển lợi nhuận của việc bán các sản phẩm thuộc diện tích thụ hưởng của các đơn vị bằng phần chênh lệch giữa giá trị phải trả theo hợp đồng chuyển giao và giá trị bán sản phẩm sau khi trừ đi các khoản thuế mà Công ty con đã nộp cho các đơn vị thụ hưởng.

### **2.3 . Mục đích lập báo cáo**

Báo cáo tài chính này được lập theo cơ sở kế toán cho mục đích đặc biệt nhằm phục vụ các yêu cầu cụ thể của người sử dụng, không nhằm mục đích công bố rộng rãi.

Báo cáo tài chính được lập nhằm phục vụ các mục đích sau:

- Phục vụ mục đích quản trị nội bộ, đánh giá hiệu quả hoạt động;
- Phục vụ việc cung cấp thông tin cho các tổ chức tín dụng, nhà đầu tư hoặc các bên tài trợ vốn;
- Phục vụ các yêu cầu cụ thể theo hợp đồng hoặc thỏa thuận giữa các bên liên quan.

### **2.4 . Cơ sở lập Báo cáo tài chính hợp nhất**

Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty được lập trên cơ sở hợp nhất Báo cáo tài chính riêng của Công ty và Báo cáo tài chính của các công ty con do Công ty kiểm soát (các công ty con) được lập cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 hàng năm. Việc kiểm soát đạt được khi Công ty có khả năng kiểm soát các chính sách tài chính và hoạt động của các công ty nhận đầu tư nhằm thu được lợi ích từ hoạt động của các công ty này.

Báo cáo tài chính của các công ty con được áp dụng các chính sách kế toán nhất quán với các chính sách kế toán của Công ty. Trong trường hợp cần thiết, Báo cáo tài chính của các công ty con được điều chỉnh để đảm bảo tính nhất quán trong các chính sách kế toán được áp dụng tại Công ty và các công ty con.

Các số dư, thu nhập và chi phí chủ yếu, kể cả các khoản lãi hay lỗ chưa thực hiện phát sinh từ các giao dịch nội bộ được loại trừ khi hợp nhất Báo cáo tài chính.

Lợi ích của cổ đông không kiểm soát

Lợi ích của các cổ đông không kiểm soát là phần lợi ích của những chủ sở hữu không nắm quyền kiểm soát trong lãi, hoặc lỗ, và trong tài sản thuần của công ty con.

### **2.5 . Ước tính kế toán**

Việc lập báo cáo tài chính hợp nhất tuân thủ theo các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất yêu cầu Ban Giám đốc/Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày kết thúc năm tài chính cũng như các số liệu về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính.

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- Phân loại và dự phòng các khoản đầu tư tài chính;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

Các ước tính và giả định thường xuyên được đánh giá dựa trên kinh nghiệm trong quá khứ và các yếu tố khác, bao gồm các giả định trong tương lai có ảnh hưởng trọng yếu tới báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và được Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá là hợp lý.

## **2.6 . 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.

## **2.7 . Tiền và các khoản tương đương tiền**

Tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời gian thu hồi không quá 03 tháng kể từ ngày đầu tư, có tính thanh khoản cao, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành các lượng tiền xác định và không có nhiều rủi ro trong chuyển đổi thành tiền.

## **2.8 . 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 liên doanh, liên kết mua trong năm được bên mua xác định ngày mua, giá phí khoản đầu tư và thực hiện thủ tục kế toán theo đúng quy định của Chuẩn mực kế toán “Thông tin tài chính về những khoản vốn góp liên doanh” và “Kế toán các khoản đầu tư vào công ty liên kết”.

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

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

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết từ sau ngày đầu tư đến đầu kỳ báo cáo, Công ty thực hiện như sau:

- Đối với phần điều chỉnh vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh của các kỳ trước, Công ty thực hiện điều chỉnh vào Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần đến đầu kỳ báo cáo.
- Đối với phần điều chỉnh do chênh lệch đánh giá lại tài sản và chênh lệch tỷ giá hối đoái được ghi nhận vào Bảng cân đối kế toán của các kỳ trước, Công ty xác định điều chỉnh vào các khoản mục tương ứng trên Bảng cân đối kế toán theo số đã điều chỉnh lũy kế thuần.

Đối với việc điều chỉnh giá trị khoản đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết phát sinh trong kỳ, Công ty thực hiện loại trừ phần cổ tức ưu đãi của các cổ đông khác (nếu cổ phiếu ưu đãi được phân loại là vốn chủ sở hữu); số dự kiến trích quỹ khen thưởng, phúc lợi của công ty liên doanh, liên kết; phần lãi liên quan tới giao dịch công ty liên doanh, liên kết góp vốn hoặc bán tài sản cho Công ty trước khi xác định phần sở hữu của Công ty trong lợi nhuận hoặc lỗ của công ty liên doanh, liên kết kỳ báo cáo. Sau đó Công ty thực hiện điều chỉnh giá trị khoản đầu tư tương ứng với phần sở hữu trong lãi, lỗ của công ty liên doanh, liên kết và ghi nhận ngay vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất.

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

Tập đoàn dùng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu kể từ thời điểm khoản đầu tư không còn là công ty liên kết. Nếu khoản đầu tư còn lại trong công ty liên kết trở thành khoản đầu tư tài chính dài hạn, khoản đầu tư được ghi nhận theo giá trị hợp lý và được coi là giá trị gốc tại thời điểm ghi nhận ban đầu. Phần lãi/(lỗ) từ việc thanh lý khoản đầu tư trong công ty liên kết được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất. Khoản lãi chưa thực hiện tương ứng với phần sở hữu của Tập đoàn trong công ty liên kết tại thời điểm ngừng áp dụng phương pháp vốn chủ sở hữu cũng được ghi nhận vào báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất.

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 chứng khoán kinh doanh: căn cứ trích lập dự phòng là số chênh lệch giữa giá gốc của các khoản đầu tư được hạch toán trên sổ kế toán lớn hơn giá trị thị trường của chúng tại thời điểm 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.

### 2.9 . Các khoản nợ phải thu

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

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các khế ước vay nợ, cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khó có khả năng thu hồi. Trong đó, việc trích lập dự phòng nợ phải thu quá hạn thanh toán được căn cứ vào thời gian trả nợ gốc theo hợp đồng mua bán ban đầu, không tính đến việc gia hạn nợ giữa các bên và nợ phải thu chưa đến hạn thanh toán nhưng khách nợ đã lâm vào tình trạng phá sản hoặc đang làm thủ tục giải thể, mất tích, bỏ trốn hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra.

## 2.10 . Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

## 2.11 . Tài sản cố định

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

*Giá trị sau ghi nhận ban đầu*

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

Các chi phí khác phát sinh sau khi tài sản cố định đã đưa vào hoạt động như chi phí sửa chữa, bảo dưỡng và đại tu được ghi nhận vào báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất trong năm mà chi phí phát sinh.

Khấu hao tài sản cố định được trích theo phương pháp đường thẳng với thời gian khấu hao được ước tính như sau:

- Nhà cửa, vật kiến trúc	05 - 30 năm
- Máy móc, thiết bị	05 - 10 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 05 năm
- Tài sản cố định khác	03 - 05 năm

## 2.12 . Chi phí trả trước

Các chi phí đã phát sinh liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính được hạch toán vào chi phí trả trước để phân bổ dần vào kết quả hoạt động kinh doanh trong các năm tài chính sau.

Việc tính và phân bổ chi phí trả trước dài hạn vào chi phí sản xuất kinh doanh từng năm tài chính được căn cứ vào tính chất, mức độ từng loại chi phí để chọn phương pháp và tiêu thức phân bổ hợp lý.

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

- Chi phí thuê văn phòng tại Chi nhánh Hà Nội với thời gian thuê từ 45 năm đến 48 năm tại tầng 7, tòa nhà C'Land, 156 Xã Đàn, phường Nam Đồng, quận Đống Đa, Hà Nội;
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 đến 03 năm;
- Chi phí san lấp mặt bằng trên đất thuê trả tiền hàng năm được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 34 năm.

### **2.13 . Các khoản nợ phải trả**

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

### **2.14 . Vay**

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

### **2.15 . 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.

### **2.16 . 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.

### **2.17 . Các khoản dự phòng phải trả**

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

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

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

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

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

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

## **2.18 . 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.

## **2.19 . Doanh thu**

Doanh thu được ghi nhận khi Công ty có khả năng nhận được các lợi ích kinh tế có thể xác định một cách chắc chắn. Doanh thu được xác định theo giá trị hợp lý của các khoản đã thu hoặc sẽ thu được sau khi trừ đi các khoản chiết khấu thương mại, giảm giá hàng bán, hàng bán bị trả lại. Các điều kiện ghi nhận cụ thể sau đây cũng phải được đáp ứng khi ghi nhận doanh thu:

### *Doanh thu bán hàng*

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

### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

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

### *Doanh thu hoạt động tài chính*

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

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

**2.20 . Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp**

Giá vốn hàng bán và dịch vụ cung cấp là tổng chi phí phát sinh của thành phẩm, hàng hóa, vật tư xuất bán và dịch vụ cung cấp cho khách hàng trong năm được ghi nhận phù hợp với doanh thu phát sinh trong năm và đảm bảo tuân thủ nguyên tắc thận trọng. Các trường hợp hao hụt vật tư hàng hóa vượt định mức, chi phí vượt định mức bình thường, chi phí nhân công và chi phí sản xuất chung cố định không phân bổ vào giá trị sản phẩm nhập kho, dự phòng giảm giá hàng tồn kho, hàng tồn kho bị mất mát sau khi đã trừ đi phần trách nhiệm của tập thể, cá nhân có liên quan... được ghi nhận đầy đủ và kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm kể cả khi sản phẩm, hàng hóa chưa được xác định là tiêu thụ.

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

- Chi trích trước đối với các khoản chi phí đã có trong dự toán đầu tư, xây dựng nhưng chưa có đủ hồ sơ, tài liệu để nghiệm thu khối lượng;
- 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).

**2.21 . 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.

**2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

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

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

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

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

- b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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.

**2.23 . Lãi trên cổ phiếu**

Lãi cơ bản trên cổ phiếu được tính bằng cách chia lợi nhuận hoặc lỗ sau thuế phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông của Công ty (sau khi đã điều chỉnh cho việc trích lập Quỹ Khen thưởng, phúc lợi và Quỹ khen thưởng Ban điều hành) cho số lượng bình quân gia quyền của số cổ phiếu phổ thông đang lưu hành trong năm.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**2.24 . Các bên liên quan**

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

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

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

**3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	2.783.394.249	5.040.332.727
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	15.058.188.964	18.348.466.649
Các khoản tương đương tiền	6.600.000.000	25.068.777.488
	<u>24.441.583.213</u>	<u>48.457.576.864</u>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng được gửi tại Ngân hàng BIDV - CN Đông Đô với lãi suất 4,7%/năm.

**4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	227.200.000.000	-	31.955.800.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	227.200.000.000	-	31.955.800.000	-
	<b>227.200.000.000</b>	<b>-</b>	<b>31.955.800.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn của Công ty là các khoản tiền gửi có kỳ hạn từ 6 đến 12 tháng được gửi tại Ngân hàng thương mại với lãi suất từ 4,2%/năm đến 6,6%/năm.

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

	31/12/2025				01/01/2025			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu VND
Đầu tư vào công ty liên kết				454.700.010				429.854.270
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	Thành phố Hà Nội	46%	46%	454.700.010	Thành phố Hà Nội	46%	46%	429.854.270
				<b>454.700.010</b>				<b>429.854.270</b>

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

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**  
Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung, Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

c) Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	31/12/2025		01/01/2025			
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND
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)	7,20%	480.000.000	(180.097.024)	7,20%
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.8	129.000.000	-	2,05%	129.000.000	-	2,05%
	<u>609.000.000</u>	<u>(180.097.024)</u>		<u>609.000.000</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.

Đầu tư vào đơn vị khác	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
Tên Công ty		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.6	Tỉnh Nghệ An	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	Xây dựng công trình dân dụng

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên liên quan</b>	<b>101.760.100</b>	-	<b>1.897.929.180</b>	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	101.760.100	-	101.760.100	-
- Xí nghiệp xây lắp 2 Hà Nội - Chi nhánh Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	-	-	1.796.169.080	-
<b>Bên khác</b>	<b>8.321.523.233</b>	-	<b>3.039.978.966</b>	-
- Ủy ban nhân dân Thành phố Vinh - Dự án Đường Lê Mao giai đoạn 2	719.071.000	-	719.071.000	-
Phải thu khách hàng khác	7.602.452.233	-	2.320.907.966	-
	<b>8.423.283.333</b>	-	<b>4.937.908.146</b>	-

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

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>Bên khác</b>	<b>41.260.839.507</b>	<b>(659.045.498)</b>	<b>15.234.742.143</b>	-
- Công ty TNHH Hồ Thiệu Trị và Cộng sự	3.209.757.096	-	3.209.757.096	-
- Công ty TNHH Thang máy Mitsubishi Việt Nam	5.882.500.000	-	-	-
- Công ty CP xây dựng HDC39	3.878.083.000	-	-	-
- Công ty CP Đồ gỗ Mỹ Nghệ xuất khẩu	3.881.916.820	-	-	-
- Công ty CP Xây dựng Nền móng D&C	3.300.000.000	-	-	-
- Trả trước cho người bán khác	21.108.582.591	(659.045.498)	12.024.985.047	-
	<b>41.260.839.507</b>	<b>(659.045.498)</b>	<b>15.234.742.143</b>	-

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**7 . CÁC KHOẢN PHẢI THU KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
- Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.230.271.726	-	423.563.014	-
- Phải thu về bảo hiểm xã hội	43.079.808	-	-	-
- Phải thu về bảo hiểm y tế	-	-	35.408.648	-
- Tạm ứng	7.662.577.865	-	5.475.617.481	-
- Phải thu hệ các Xi nghiệp về tiền thi công công trình	-	-	172.644.000	-
- Ban quản lý dự án số 5	-	-	602.955.890	-
- Cho cán bộ nhân viên mượn	1.423.244.000	-	3.258.603.200	-
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (*)	54.807.023.491	-	54.807.023.491	-
- Phải thu khác	3.759.472.829	(650.955.890)	11.507.822.598	-
	<b>70.925.669.719</b>	<b>(650.955.890)</b>	<b>76.283.638.322</b>	-
<b>b) Dài hạn</b>				
- Ký cược, ký quỹ	11.050.000	-	11.050.000	-
- Phải thu khác	-	-	31.645.069	-
	<b>11.050.000</b>	-	<b>42.695.069</b>	-
<b>c) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan</b>				
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	54.807.023.491	-	54.807.023.491	-
	<b>54.807.023.491</b>	-	<b>54.807.023.491</b>	-

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

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**8 . NỢ XẤU**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Tổng giá trị các khoản phải thu, cho vay quá hạn thanh toán hoặc chưa quá hạn nhưng khó có khả năng thu hồi				
- Công ty TNHH APAVE Việt Nam & Đông Nam Á	75.674.714	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn phát triển công nghệ Xây dựng	317.058.024	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Thiết kế và Đầu tư Xây dựng Nhà Việt	51.665.040	-	-	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn - Đầu tư Xây dựng Phát triển Đô thị Hà Nội (HACID)	69.075.250	-	-	-
- Chi nhánh Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá MN tại Nghệ An	50.000.000	-	-	-
- Ban nghĩa trang TP. Vinh	95.572.470	-	-	-
- Các khoản khác	650.955.890	-	-	-
	<b>1.310.001.388</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**9 . HÀNG TỒN KHO**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	310.154.758	-	686.604.637	-
Công cụ, dụng cụ	8.445.455	-	46.170.909	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	836.730.356.866	-	654.675.558.065	-
Thành phẩm	13.675.597.810	-	26.765.440.805	-
Hàng hoá	15.392.948.214	-	6.204.923.240	-
Hàng hóa bất động sản (*)	45.573.760.681	-	22.940.368.797	-
	<b>911.691.263.784</b>	<b>-</b>	<b>711.319.066.453</b>	<b>-</b>

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

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		Tài sản cố định khác		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá												
Số dư đầu năm	71.515.417.110	10.090.112.440	30.754.760.262	290.990.909	596.208.576	113.247.489.297						
- Mua trong năm	67.000.000	7.001.023.028	2.819.788.890	-	-	9.887.811.918						
- Đầu tư xây dựng cơ bản hoàn thành	-	26.649.622	-	-	-	26.649.622						
Số dư cuối năm	71.582.417.110	17.117.785.090	33.574.549.152	290.990.909	596.208.576	123.161.950.837						
Giá trị hao mòn lũy kế												
Số dư đầu năm	22.410.282.462	6.905.002.272	12.560.486.858	274.313.131	596.208.576	42.746.293.299						
- Khấu hao trong năm	3.341.718.942	1.422.150.832	2.532.536.010	16.677.778	-	7.313.083.562						
Số dư cuối năm	25.752.001.404	8.327.153.104	15.093.022.867	290.990.909	596.208.576	50.059.376.861						
Giá trị còn lại												
Tại ngày đầu năm	49.105.134.648	3.185.110.168	18.194.273.404	16.677.778	-	70.501.195.998						
Tại ngày cuối năm	45.830.415.706	8.790.631.986	18.481.526.285	-	-	73.102.573.976						

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 7.858.589.654 VND.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Chi phí trả trước về thuê văn phòng	7.546.073.929	7.775.429.238
Chi phí san lấp mặt bằng trên đất thuê trả tiền hàng năm	273.672.758	330.969.421
Công cụ dụng cụ	4.661.979.268	1.128.803.232
	<b>12.481.725.955</b>	<b>9.235.201.891</b>

**12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN**

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<i>Bên liên quan</i>			-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	1.196.287.800	1.196.287.800	-	-
<i>Bên khác</i>	30.348.145.600	30.348.145.600	12.504.786.916	12.504.786.916
- Công ty TNHH Nhà nước MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	-	-	1.265.513.998	1.265.513.998
- Công ty TNHH Sản xuất cấu kiện công nghệ cao Nghị Xuân Viêt Hải	4.432.622.500	4.432.622.500	-	-
- Công ty Cổ phần Sản xuất và Thương mại Hương Kính	2.770.963.000	2.770.963.000	-	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại Nam Sơn	1.306.781.700	1.306.781.700	-	-
- Phải trả các đối tượng khác	21.837.778.400	21.837.778.400	11.239.272.918	11.239.272.918
	<b>31.544.433.400</b>	<b>31.544.433.400</b>	<b>12.504.786.916</b>	<b>12.504.786.916</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<i>Bên khác</i>			4.594.222.181	4.594.222.181
- Xí nghiệp Xây lấp số 2	4.772.022.674	4.772.022.674	3.579.737.649	3.579.737.649
- Phải trả các đối tượng khác	1.192.285.025	1.192.285.025	1.014.484.532	1.014.484.532
	<b>4.772.022.674</b>	<b>4.772.022.674</b>	<b>4.594.222.181</b>	<b>4.594.222.181</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
<i>Bên khác</i>	<b>586.099.592.867</b>	<b>522.490.304.504</b>
Tiền thu theo tiến độ từ khách hàng của các dự án bất động sản	584.709.538.736	509.973.024.681
Các đối tượng khác	1.390.054.131	12.517.279.823
	<u><b>586.099.592.867</b></u>	<u><b>522.490.304.504</b></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
<i>Bên khác</i>	<b>167.700.974.412</b>	<b>22.811.934.026</b>
Tiền thu theo tiến độ từ khách hàng của các dự án bất động sản	167.700.974.412	22.811.934.026
	<u><b>167.700.974.412</b></u>	<u><b>22.811.934.026</b></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

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	346.392.129		1.454.832.183		46.102.637.099		47.305.594.313		559.544.272		465.027.112	
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	18.181.818		-		-		-		18.181.818		-	
Thuế Xuất khẩu, Nhập khẩu	-		-		217.531.906		217.531.906		-		-	
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-		3.035.408.066		39.178.060.975		21.009.022.530		4.130.533.306		25.334.979.817	
Thuế Thu nhập cá nhân	1.080.000		6.181.126		210.750.200		212.412.250		780.000		4.219.076	
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	1.478.845.898		-		1.228.119.790		1.216.575.882		1.586.989.425		119.687.435	
Các loại thuế khác	-		-		2.331.523.375		2.331.523.375		-		-	
	<u>1.844.499.845</u>		<u>4.496.421.375</u>		<u>89.268.623.345</u>		<u>72.292.660.256</u>		<u>6.296.028.821</u>		<u>25.923.913.440</u>	

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

15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
	237.081.000	237.081.000
	<u>237.081.000</u>	<u>237.081.000</u>

- Trích trước chi phí nhà A1 Lê Nin

**16 . PHẢI TRẢ KHÁC**

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>		
- Kinh phí công đoàn	877.732.312	813.639.312
- Bảo hiểm xã hội	-	58.650.832
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	458.988.435	458.988.435
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	48.299.961	48.299.961
- Kinh phí bảo trì các toà nhà chung cư	11.194.095.542	9.741.064.113
- Công ty Cổ phần 482 (*)	6.687.569.000	6.687.569.000
- Phải trả tiền thu hộ các xí nghiệp	22.836.060.360	176.344.000
- Tiền đặt cọc của khách hàng xây thô	-	17.809.810.934
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	(8.384.934.539)	1.241.822.830
	<u><u>33.717.811.071</u></u>	<u><u>37.036.189.417</u></u>
<b>b) Dài hạn</b>		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.127.192.225	800.192.225
	<u><u>1.127.192.225</u></u>	<u><u>800.192.225</u></u>

(\*) Giá trị nhận đầu tư từ đối tác theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 1332/HĐHTKD ngày 25/04/2008 giữa Công ty và Công ty Cổ phần 482.

Thông tin dự án hợp tác kinh doanh

- Tên dự án: Nhà chung cư cao tầng gắn với thương mại dịch vụ;
- Giấy chứng nhận đầu tư: số 271110000.88 ngày 19/07/2011 của UBND tỉnh Nghệ An cấp;
- Mục tiêu: Xây dựng chung cư cao tầng gắn với thương mại và dịch vụ;
- Quy mô: Đầu tư công trình gồm 11 tầng, tổng dt sàn 10.659 m<sup>2</sup>, hệ thống kỹ thuật hạ tầng;
- Địa điểm thực hiện: số 155 đường Trường Chinh, TP Vinh. Tổng diện tích: 1.530,1 m<sup>2</sup>;
- Tổng vốn đầu tư: 57 tỷ (Trong đó: vốn tự có 11,4 tỷ - 20%, đối tác: 25,08 tỷ - 44%, vay ngân hàng: 20,52 tỷ - 36%);
- Thời hạn hoạt động của DA: 49 năm kể từ ngày được cấp Giấy chứng nhận;
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2011 bắt đầu khởi công xây dựng. Đến thời điểm hiện tại: dự án đã làm xong móng và đang thực hiện xin phép điều chỉnh quy hoạch.

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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

**17 . CÁC KHOẢN VAY**

	01/01/2025		Trong năm		31/12/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
a) Vay ngắn hạn						
- Vay ngắn hạn Ngân hàng	1.337.000.000	1.337.000.000	6.450.000.000	5.490.125.000	2.296.875.000	2.296.875.000
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Cửa Lò	1.337.000.000	1.337.000.000	-	1.337.000.000	-	-
- Các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Phát Triển và Đầu tư Việt Nam - CN Nghệ An (1)	-	-	6.450.000.000	4.153.125.000	2.296.875.000	2.296.875.000
	<u>1.337.000.000</u>	<u>1.337.000.000</u>	<u>6.450.000.000</u>	<u>5.490.125.000</u>	<u>2.296.875.000</u>	<u>2.296.875.000</u>
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Cửa Lò (2)	-	-	5.804.579.000	51.409.694	5.753.169.306	5.753.169.306
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.804.579.000</u>	<u>51.409.694</u>	<u>5.753.169.306</u>	<u>5.753.169.306</u>
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	<u>5.753.169.306</u>	<u>5.753.169.306</u>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay ngắn hạn:****(1) Các hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP Phát Triển và Đầu tư Việt Nam - CN Nghệ An**

(a) Hợp đồng tín dụng số 01/2025/8676190/HĐTĐ ngày 11/08/2025 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 1.950.000.000 đồng;
- + Mục đích vay: Đầu tư mua mới 02 xe ô tô trộn bê tông phục vụ sản xuất kinh doanh;
- + Thời hạn duy trì hạn mức: 48 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 7%/năm trong năm đầu tiên. Từ năm thứ 2 áp dụng mức lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/lần;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 1.828.125.000 đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn tự có và vốn vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

(b) Hợp đồng tín dụng số 02/2025/8676190/HĐTĐ ngày 20/11/2025 với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 500.000.000 đồng;
- + Đầu tư mua mới máy chuyên dùng phục vụ sản xuất kinh doanh;
- + Thời hạn duy trì hạn mức: 48 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 7,2%/năm trong năm đầu tiên. Từ năm thứ 2 áp dụng mức lãi suất thả nổi, điều chỉnh 6 tháng/lần;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 468.750.000 đồng;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Thế chấp tài sản hình thành từ vốn tự có và vốn vay theo Hợp đồng thế chấp tài sản hình thành trong tương lai.

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

(2) Hợp đồng tín dụng số 01/2025-HĐCVDADT/NHCT441-HANDICO30 ngày 31-03-2025, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 24.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Thanh toán chi phí hợp lệ Dự án đầu tư Nhà ở xã hội Chung cư CCA1 thuộc dự án cao tầng, liền kề, biệt thự phía Nam đường Nguyễn Viết Xuân, phường Hưng Dũng, thành phố Vinh, tỉnh Nghệ An;
- + Thời hạn của hợp đồng: 36 tháng;
- + Lãi suất cho vay: Lãi suất điều chỉnh theo từng giấy nhận nợ;
- + 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 đảm bảo đầy đủ.

**18 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Dự phòng bảo hành công trình xây dựng	8.105.156.358	11.053.905.681
	<b>8.105.156.358</b>	<b>11.053.905.681</b>

**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

**19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quy đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND		VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	70.633.200.000	150.322.954.635	38.134.062.221	37.823.662.979	296.913.879.835			
Lãi trong năm trước	-	-	65.888.340.773	10.050.331.629	75.938.672.402			
Phân phối lợi nhuận	-	16.475.884.000	(21.967.845.783)	(222.748.692)	(5.714.710.475)			
Phân phối lợi nhuận Công ty con	-	16.414.074.243	(16.896.295.633)	(839.790.538)	(1.322.011.928)			
Số dư cuối năm trước	70.633.200.000	183.212.912.878	65.158.261.578	46.811.455.378	365.815.829.834			
Số dư đầu năm nay	70.633.200.000	183.212.912.878	65.158.261.578	46.811.455.378	365.815.829.834			
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	92.085.805.628	47.363.184.820	139.448.990.448			
Phân phối lợi nhuận	-	38.492.735.000	(45.824.684.482)	(257.980.070)	(7.331.949.482)			
Phân phối lợi nhuận Công ty con	-	16.133.777.040	(16.692.269.695)	(2.308.915.750)	(816.472.725)			
Chi trả cổ tức tại các Công ty con	-	-	-	(2.308.915.750)	(2.308.915.750)			
Số dư cuối năm nay	70.633.200.000	237.839.424.918	94.727.113.029	91.607.744.378	494.807.482.325			

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**

cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**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
	<b>100%</b>	<b>70.633.200.000</b>	<b>100%</b>	<b>70.633.200.000</b>

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	48.299.961	15.119.975
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	5.580.022.800	4.873.690.800
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	5.580.022.800	4.873.690.800
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(5.580.022.800)	(4.840.510.814)
+ Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước	(5.580.022.800)	(4.840.510.814)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	48.299.961	48.299.961

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
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**

	31/12/2025 VND	01/01/2025 VND
Quỹ đầu tư phát triển	237.839.424.918	183.212.912.878
	<b>237.839.424.918</b>	<b>183.212.912.878</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN VÀ CAM KẾT THUÊ HOẠT ĐỘNG**  
Công ty có ký các Hợp đồng thuê đất như sau:

<u>Lô đất</u>	<u>Diện tích (m<sup>2</sup>)</u>	<u>Thời hạn thuê</u>
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**

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Doanh thu kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp	412.049.987.479	260.325.347.392
Doanh thu bán thành phẩm, hàng hóa	33.676.097.141	4.105.607.832
Doanh thu cung cấp dịch vụ	12.067.126.096	14.619.674.628
	<b><u>457.793.210.716</u></b>	<b><u>279.050.629.852</u></b>

**22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Giá vốn kinh doanh bất động sản và hoạt động xây lắp	196.825.630.091	159.859.337.406
Giá vốn của thành phẩm, hàng hóa đã bán	35.558.080.308	4.256.144.111
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	6.041.531.559	6.523.685.334
	<b><u>238.425.241.958</u></b>	<b><u>170.639.166.851</u></b>

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

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.594.632.678	1.868.420.393
	<b><u>6.594.632.678</u></b>	<b><u>1.868.420.393</u></b>

**24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	<u>VND</u>	<u>VND</u>
Lãi tiền vay	155.770.329	12.108.970
Lãi tiền đặt cọc thi công của khách hàng	80.073.531	32.083.300
Lãi kinh phí bảo trì	568.711.439	-
	<b><u>804.555.299</u></b>	<b><u>44.192.270</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**25 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	274.334.114	258.530.320
Chi phí khác bằng tiền	6.573.741.533	1.803.124.941
	<b><u>6.848.075.647</u></b>	<b><u>2.061.655.261</u></b>

**26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	132.010.986	197.123.774
Chi phí nhân công	7.336.272.435	6.825.824.481
Chi phí khấu hao tài sản cố định	667.753.048	698.214.762
Thuế, phí, lệ phí	509.035.056	986.808.269
Chi phí dự phòng	1.310.001.388	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.959.279.946	3.454.439.138
Chi phí khác bằng tiền	2.805.835.893	2.809.733.446
	<b><u>16.720.188.752</u></b>	<b><u>14.972.143.870</u></b>

**27 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	783.264.740
Tiền phạt thu được	87.842.000	303.138.583
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.494.283.052	2.901.321.752
Xử lý công nợ	34.521.184	111.980.588
Tiền thuê đất được miễn giảm trong thời gian COVID-19 của Khu DVTH Lê Nin	1.595.245.788	-
Tiền lãi chậm nộp lô đất	1.975.764.898	-
Thu nhập khác	82.579.282	77.278.487
	<b><u>6.270.236.204</u></b>	<b><u>4.176.984.150</u></b>

**28 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản bị phạt	940.137.269	399.483.636
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.466.496.500	1.338.048.167
Xử lý công nợ	-	161.457.298
Chi phí khác	24.780.652.249	52.529.814
	<b><u>27.187.286.018</u></b>	<b><u>1.951.518.915</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**29 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính</i>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	472.581.289	46.297.701
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Hadico - Vinh Tân	2.053.266.408	639.310.579
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Nhà 30.9	397.303.495	137.097.454
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>2.923.151.192</b>	<b>822.705.734</b>
Các khoản điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế TNDN hiện hành năm nay	137.317.618	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	485.206.334	245.583.250
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(2.374.524.625)	(6.083.082.650)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>1.171.150.519</b>	<b>(5.014.793.666)</b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty mẹ	3.030.191.852	11.300.771.887
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Hadico - Vinh Tân	35.262.624.763	7.334.121.142
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>38.292.816.615</b>	<b>18.634.893.029</b>
Các khoản điều chỉnh thuế của các kỳ trước vào thuế TNDN hiện hành kỳ này	1.165.873.098	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	2.550.201.732	(1.922.034.823)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(18.634.497.905)	(8.662.656.474)
Khoản tiền gia hạn dự án thời Covid được bù trừ, chuyển sang cần trừ nghĩa vụ thuế TNDN	(3.341.097.549)	-
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b>20.033.295.991</b>	<b>8.050.201.732</b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	41.215.967.808	19.457.598.763
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b>21.204.446.511</b>	<b>3.035.408.066</b>

**30 . THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HOẢN LẠI****a) Tài sản thuế thu nhập hoãn lại**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Thuế suất thuế TNDN sử dụng để xác định giá trị tài sản thuế thu nhập hoãn lại	20%	20%
- Tài sản thuế thu nhập hoãn lại liên quan đến khoản chênh lệch tạm thời được khấu trừ	628.197.451	660.816.858
<b>Tài sản thuế thu nhập hoãn lại</b>	<b>628.197.451</b>	<b>660.816.858</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**b) Chi phí thuế TNDN hoãn lại**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại phát sinh từ việc hoàn nhập tài sản thuế thu nhập hoãn lại	32.619.407	29.008.972
	<u><u>32.619.407</u></u>	<u><u>29.008.972</u></u>

**31 . LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU**

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	92.085.805.628	65.888.340.773
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	92.085.805.628	65.888.340.773
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	7.063.320	7.063.320
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<u><u>13.037</u></u>	<u><u>9.328</u></u>

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

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Công ty không có các cổ phiếu có tiềm năng suy giảm lãi trên cổ phiếu.

**32 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH****Quản lý rủi ro tài chính**

Các loại rủi ro tài chính của Công ty có thể gặp phải bao gồm rủi ro thị trường, rủi ro tín dụng và rủi ro thanh khoản. Công ty đã xây dựng hệ thống kiểm soát nhằm đảm bảo sự cân bằng ở mức hợp lý giữa chi phí rủi ro phát sinh và chi phí quản lý rủi ro. Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm theo dõi quy trình quản lý rủi ro để đảm bảo sự cân bằng hợp lý giữa rủi ro và kiểm soát rủi ro.

**Rủi ro thị trường**

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 30**Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**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	Tổng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	24.441.583.213	-	-	24.441.583.213
Phải thu khách hàng, phải thu khác	79.348.953.051	11.050.000	-	79.360.003.051
Các khoản cho vay	6.200.000.000	-	-	6.200.000.000
	<u>109.990.536.264</u>	<u>11.050.000</u>	<u>-</u>	<u>110.001.586.264</u>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	43.417.244.137	-	-	43.417.244.137
Phải thu khách hàng, phải thu khác	81.221.546.468	42.695.069	-	81.264.241.537
Các khoản cho vay	1.700.000.000	-	-	1.700.000.000
	<u>126.338.790.605</u>	<u>42.695.069</u>	<u>-</u>	<u>126.381.485.674</u>

**Rủi ro thanh khoản**

Rủi ro thanh khoản là rủi ro Công ty gặp khó khăn khi thực hiện các nghĩa vụ tài chính đến hạn thanh toán do thiếu vốn. Rủi ro thanh khoản của Công ty chủ yếu phát sinh từ việc các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính có các thời điểm đáo hạn khác nhau.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30**Số 59, Đường Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

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 VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Vay và nợ	2.296.875.000	5.753.169.306	-	8.050.044.306
Phải trả người bán, phải trả khác	65.262.244.470	5.899.214.899	-	71.161.459.369
Chi phí phải trả	237.081.000	-	-	237.081.000
	<u>67.796.200.470</u>	<u>11.652.384.205</u>	<u>-</u>	<u>79.448.584.675</u>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Vay và nợ	1.337.000.000	-	-	1.337.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	49.540.976.333	5.394.414.406	-	54.935.390.739
Chi phí phải trả	237.081.000	-	-	237.081.000
	<u>51.115.057.333</u>	<u>5.394.414.406</u>	<u>-</u>	<u>56.509.471.739</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.

**33 . 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 hợp nhất này.

**34 . 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 Vinh Tân	Công ty liên kết

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm 2025</u> VND	<u>Năm 2024</u> VND
<b>Thu nhập của người quản lý chủ chốt</b>		
Thu nhập của Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc	1.626.104.700	1.204.211.300

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.

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

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025

**35 . SỐ LIỆU SO SÁNH**

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Nguyễn Thị Lệ Hằng  
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt  
Kế toán trưởng

Lê Cảnh Toàn  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2026

