

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

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

(đã được kiểm toán)

NỘI DUNG

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06-38
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	10-38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 30 (sau đây gọi tắt là “Công ty”) trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính riêng của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 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 Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam.

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

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

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

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

Ông Lê Cảnh Toàn	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn 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	Bỏ 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	Bỏ nhiệm ngày 28/05/2025
Ông Tạ Chí Công	Thành viên	Thôi 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 riêng cho Công ty.

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

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

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

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

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

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

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 310326.127/BCTC.KT2

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính riêng kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 30 được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội số 30 tại ngày 31 tháng 12 năm 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.

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 2.3 - Mục đích lập báo cáo. 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 Biển

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 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 RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		427.376.870.978	249.559.096.644
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	10.943.177.101	7.488.399.666
111	1. Tiền		9.943.177.101	7.488.399.666
112	2. Các khoản tương đương tiền		1.000.000.000	-
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	18.000.000.000	355.800.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		18.000.000.000	355.800.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		55.649.575.585	28.166.314.418
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	7.512.521.276	4.454.077.971
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	29.249.233.808	14.763.825.751
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	12.687.820.501	7.248.410.696
140	IV. Hàng tồn kho	8	338.735.441.306	213.478.397.214
141	1. Hàng tồn kho		338.735.441.306	213.478.397.214
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		4.048.676.986	70.185.346
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	4.048.676.986	70.185.346
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		62.793.200.139	90.059.446.032
220	II. Tài sản cố định		33.110.828.894	35.874.499.906
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	33.110.828.894	35.874.499.906
222	- Nguyên giá		50.571.880.679	50.571.880.679
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17.461.051.785)	(14.697.380.773)
240	IV. Tài sản dở dang dài hạn	9	-	24.323.308.583
241	1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn		-	24.323.308.583
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	21.709.522.976	21.709.522.976
251	1. Đầu tư vào công ty con		21.280.620.000	21.280.620.000
253	2. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác		609.000.000	609.000.000
254	3. Dự phòng giảm giá đầu tư tài chính dài hạn		(180.097.024)	(180.097.024)
260	VI. Tài sản dài hạn khác		7.972.848.269	8.152.114.567
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	7.972.848.269	8.152.114.567
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		490.170.071.117	339.618.542.676

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		218.307.560.556	100.558.278.186
310	I. Nợ ngắn hạn		35.621.068.255	65.892.246.254
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	6.912.311.234	2.824.363.550
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	2.395.895.194	4.236.368.377
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	275.611.438	3.266.198.855
314	4. Phải trả người lao động		521.718.621	528.600.330
315	5. Chi phí phải trả ngắn hạn	15	237.081.000	237.081.000
319	6. Phải trả ngắn hạn khác	16	19.064.410.230	36.802.320.286
320	7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	17	-	13.337.000.000
322	8. Quỹ khen thưởng phúc lợi		6.214.040.538	4.660.313.856
330	II. Nợ dài hạn		182.686.492.301	34.666.031.932
332	1. Người mua trả tiền trước dài hạn	13	167.700.974.412	22.811.934.026
337	2. Phải trả dài hạn khác	16	1.127.192.225	800.192.225
338	3. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	17	5.753.169.306	-
342	4. Dự phòng phải trả dài hạn	18	8.105.156.358	11.053.905.681
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		271.862.510.561	239.060.264.490
410	I. Vốn chủ sở hữu	19	271.862.510.561	239.060.264.490
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		70.633.200.000	70.633.200.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		70.633.200.000	70.633.200.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		161.095.115.008	122.602.380.008
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		40.134.195.553	45.824.684.482
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		40.134.195.553	45.824.684.482
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		490.170.071.117	339.618.542.676



Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH RIÊNG

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	67.226.832.808	160.599.030.603
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		67.226.832.808	160.599.030.603
11	4. Giá vốn hàng bán	22	38.791.022.494	99.737.673.374
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		28.435.810.314	60.861.357.229
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	23	5.358.093.882	2.808.085.309
22	7. Chi phí tài chính	24	1.160.611.000	86.314.450
23	<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>		591.899.561	86.314.450
25	8. Chi phí bán hàng	25	6.848.075.647	1.781.451.261
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.731.580.252	6.356.912.897
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		20.053.637.297	55.444.763.930
31	11. Thu nhập khác	27	50.388.519.163	3.273.840.923
32	12. Chi phí khác	28	26.805.187.765	1.546.850.783
40	13. Lợi nhuận khác		23.583.331.398	1.726.990.140
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		43.636.968.695	57.171.754.070
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	29	3.502.773.142	11.347.069.588
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>40.134.195.553</u>	<u>45.824.684.482</u>

Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập

Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toàn
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
	I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH			
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		251.059.486.640	90.896.379.011
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(194.811.673.324)	(75.099.842.443)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(2.891.273.552)	(2.935.359.154)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(381.711.981)	(86.314.450)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(7.856.616.749)	(9.000.000.000)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.506.021.135	4.755.914.832
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(13.126.251.122)	(29.577.429.548)
20	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</i>		33.497.981.047	(21.046.651.752)
	II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ			
23	1. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(26.000.000.000)	(16.700.000.000)
24	2. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		3.855.800.000	25.000.000.000
27	3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		5.264.849.882	2.808.085.309
30	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</i>		(16.879.350.118)	11.108.085.309
	III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH			
33	1. Tiền thu từ đi vay		28.804.579.000	-
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		(36.388.409.694)	18.337.000.000
35	3. Tiền trả nợ gốc thuê tài chính		-	(7.429.714.284)
36	4. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(5.580.022.800)	(4.873.690.000)
40	<i>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</i>		(13.163.853.494)	6.033.595.716
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		3.454.777.435	(3.904.970.727)
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		7.488.399.666	11.393.370.393
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	10.943.177.101	7.488.399.666

Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập

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

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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 Thành 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 chính của Công ty là:

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

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

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

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

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

2.2 . Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng

Chế độ kế toán áp dụng

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 áp dụng nhất quán chính sách kế toán nêu tại mục 2.19 Doanh thu và thu nhập khác của bản thuyết minh Báo cáo tài chính này.

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 riêng

Báo cáo tài chính riêng được trình bày theo nguyên tắc giá gốc.

Những người sử dụng các Báo cáo tài chính riêng này nên đọc các Báo cáo tài chính riêng kết hợp với các báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty và các Công ty con cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 để có đủ thông tin về tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ của toàn Công ty.

2.5 . Ước tính kế toán

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

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

- Dự phòng phải thu khó đòi;
- Dự phòng giảm giá hàng tồn kho;
- Ước tính thuế thu nhập doanh nghiệp.

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

2.6 . 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/chí phí phát hành cộng các chí 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, chí 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 chí 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 và tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn.

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

2.8 . 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 con, công ty liên kết được ghi nhận ban đầu trên sổ kế toán theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm: các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư. Giá trị ghi sổ ban đầu của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc. Sau ghi nhận ban đầu, giá trị của các khoản đầu tư này được xác định theo giá gốc trừ đi dự phòng giảm giá khoản đầu tư.

- Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cũ như sau:
- Đối với các khoản đầu tư vào công ty con và công ty liên doanh liên kết: Dự phòng giảm giá đầu tư được lập khi đơn vị nhận đầu tư phát sinh lỗ, căn cứ vào Báo cáo tài chính của công ty con, công ty liên kết tại thời điểm trích lập dự phòng.
 - Đối với khoản đầu tư nắm giữ lâu dài (không phân loại là chứng khoán kinh doanh) và không có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư: nếu khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý của khoản đầu tư được xác định tìm cây 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 trích lập dự phòng của bên được đầu tư.
 - Đối với các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đảo hạm: 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 tố phải thu, và các yêu tố khác theo nhu cầu quản lý của Công ty. Các khoản phải thu được phân loại là ngắn hạn và dài hạn trên báo cáo tài chính riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các kê 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 khó có khả năng thu hồi. Báo cáo tài chính nếu gia 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.

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, tài thời điểm lập Báo cáo tài chính nếu gia trị thuần có thể thực hiện được của hàng tồn kho thấp hơn giá gốc thì hàng tồn kho được ghi nhận theo giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá trị hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền.

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

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

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

2.11 . 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.

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

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

2.12 . 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;
- Chi phí san lấp mặt bằng trên đất thuê trả tiền hàng năm được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian 34 năm;
- Công cụ và dụng cụ bao gồm các tài sản mà Công ty nắm giữ để sử dụng trong quá trình hoạt động kinh doanh bình thường, với nguyên giá của mỗi tài sản thấp hơn 30 triệu đồng và do đó không đủ điều kiện để ghi nhận là tài sản cố định theo quy định hiện hành. Nguyên giá công cụ dụng cụ được phân bổ theo phương pháp đường thẳng trong thời gian từ 01 năm đến 03 năm.

2.13 . 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 riêng 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 kế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay.

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

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

2.18 . 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 và thu nhập khác

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

Doanh thu bán hàng

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

Cổ tức, lợi nhuận được chia được ghi nhận khi Công ty được quyền nhận cổ tức hoặc được quyền nhận lợi nhuận từ việc góp vốn.

Ghi nhận lợi nhuận từ Dự án Vinh Tân theo Hợp đồng chuyển giao số 09/2013/HĐCG/HANDICO-HANDICOVINHTANLAND

Công ty nhận phân chia Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân (“Dự án”) trên cơ sở 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 và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân, cùng với Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2014/BBTL ngày 11/02/2014.

Theo các thỏa thuận nêu trên và các phụ lục hợp đồng kèm theo, các bên đã thống nhất phân chia phần diện tích được hưởng tương ứng với từng nhóm sản phẩm hoàn thành của Dự án, trong đó Công ty được xác định quyền thụ hưởng đối với phần diện tích tương ứng.

Công ty ghi nhận các khoản tiền bán các sản phẩm bất động sản thuộc thụ hưởng của mình trên khoản mục phải trả khác. Định kỳ, căn cứ vào biên bản nghiệm thu các sản phẩm đã bán, đã bàn giao cho khách hàng giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân và Công ty, Công ty ghi nhận phần chênh lệch giữa giá giá trị thu theo hợp đồng chuyển giao và giá trị bán sản phẩm sau khi trừ đi các khoản thuế mà Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân đã nộp vào thu nhập khác trong kỳ.

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:

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

2.21 . 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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**2.22 . Thuế thu nhập doanh nghiệp**

a) Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

b) Thuế suất thuế TNDN hiện hành

Trong năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025, 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 . Các bên liên quan

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

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

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

2.24 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	2.276.042.343	3.723.008.000
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	7.667.134.758	3.765.391.666
Các khoản tương đương tiền	1.000.000.000	-
	<u><u>10.943.177.101</u></u>	<u><u>7.488.399.666</u></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.

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

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

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	18.000.000.000	-	355.800.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	18.000.000.000	-	355.800.000	-
	18.000.000.000	-	355.800.000	-

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 đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư vào Công ty con	21.280.620.000	-	21.280.620.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	13.680.620.000	-	13.680.620.000	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	7.600.000.000	-	7.600.000.000	-
Đầu tư vào đơn vị khác	609.000.000	(180.097.024)	609.000.000	(180.097.024)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.6	480.000.000	(180.097.024)	480.000.000	(180.097.024)
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.8	129.000.000	-	129.000.000	-
	21.889.620.000	(180.097.024)	21.889.620.000	(180.097.024)

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:**

<u>Tên công ty nhận đầu tư</u>	<u>Nơi thành lập và hoạt động</u>	<u>Tỷ lệ lợi ích</u>	<u>Tỷ lệ biểu quyết</u>	<u>Hoạt động kinh doanh chính</u>
<i>Công ty con</i>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Tỉnh Nghệ An	68,40%	68,40%	Xây dựng và quản lý khu đô thị
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	Tỉnh Nghệ An	80,35%	80,35%	Xây dựng và quản lý khu đô thị
<i>Đơn vị khác</i>				
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.6	Tỉnh Nghệ An	7,20%	7,20%	Xây dựng công trình dân dụng
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội Số 30.8	Thành phố Hà Nội	2,05%	2,05%	Xây dựng công trình dân dụng

5 . PHẢI THU NGẮN HẠN CỦA KHÁCH HÀNG

	<u>31/12/2025</u>		<u>01/01/2025</u>	
	<u>Giá trị</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND	<u>Giá trị</u> VND	<u>Dự phòng</u> VND
<i>Bên khác</i>	7.512.521.276	-	4.454.077.971	-
UBND Thành phố Vinh - Dự án Đường Lê Mao giai đoạn 2	719.071.000	-	719.071.000	-
Xí nghiệp xây lắp 2 nhà Hà Nội	1.796.169.080	-	1.796.169.080	-
Phải thu khách hàng khác	4.997.281.196	-	1.938.837.891	-
	<u>7.512.521.276</u>	<u>-</u>	<u>4.454.077.971</u>	<u>-</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**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
<i>Bên liên quan</i>	6.551.490.017	-	10.941.449.800	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	6.551.490.017	-	10.941.449.800	-
<i>Bên khác</i>	22.697.743.791	-	3.822.375.951	-
Trung tâm phát triển quỹ đất Thành phố Vinh	495.000.000	-	1.685.000.000	-
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	3.300.000.000	-	-	-
Trả trước cho người bán khác	5.260.243.971	-	2.137.375.951	-
	29.249.233.808	-	14.763.825.751	-

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

7 . PHẢI THU NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
a.1) Chi tiết theo nội dung				
Phải thu về bảo hiểm xã hội	43.079.808	-	-	-
Tạm ứng	2.190.454.672	-	1.314.454.672	-
Cho mượn tiền	1.423.244.000	-	1.474.000.000	-
Thuế TNDN tạm nộp đối với Dự án thu tiền theo tiến độ	1.687.570.554	-	521.697.456	-
Phải thu lợi nhuận Dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân	4.900.748.383	-	-	-
Phải thu hộ các Xi nghiệp về tiền thi công công trình	-	-	172.644.000	-
Phải thu khác	2.442.723.084	-	3.765.614.568	-
	12.687.820.501	-	7.248.410.696	-
a.2) Chi tiết theo đối tượng				
Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Handico Vinh Tân	4.900.748.383	-	-	-
Đối tượng khác	7.787.072.118	-	7.248.410.696	-
	12.687.820.501	-	7.248.410.696	-
b) Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan				
Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Handico Vinh Tân	4.900.748.383	-	-	-
	4.900.748.383	-	-	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**8 . 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	119.937.170	-	119.937.170	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang	309.550.403.998	-	180.391.541.886	-
Thành phẩm	13.672.151.924	-	26.761.994.918	-
Hàng hoá	15.392.948.214	-	6.204.923.240	-
	338.735.441.306	-	213.478.397.214	-

9 . TÀI SẢN DỞ DANG DÀI HẠN

	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
Dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân	-	-	24.323.308.583	24.323.308.583
	-	-	24.323.308.583	24.323.308.583

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng

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

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc		Máy móc, thiết bị		Phương tiện vận tải, truyền dẫn		Thiết bị, dụng cụ quản lý		Cộng	
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá										
Số dư đầu năm	34.911.171.588	226.000.000	15.196.427.273	238.281.818	50.571.880.679					
Số dư cuối năm	34.911.171.588	226.000.000	15.196.427.273	238.281.818	50.571.880.679					
Giá trị hao mòn lũy kế										
Số dư đầu năm	10.110.098.324	226.000.000	4.139.678.409	221.604.040	14.697.380.773					
- Khấu hao trong năm	1.284.635.052	-	1.462.358.182	16.677.778	2.763.671.012					
Số dư cuối năm	11.394.733.376	226.000.000	5.602.036.591	238.281.818	17.461.051.785					
Giá trị còn lại										
Tại ngày đầu năm	24.801.073.264	-	11.056.748.864	16.677.778	35.874.499.906					
Tại ngày cuối năm	23.516.438.212	-	9.594.390.682	-	33.110.828.894					

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 447.604.040 VND.



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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
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	153.101.582	45.715.908
	<u>7.972.848.269</u>	<u>8.152.114.567</u>

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	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
<i>Bên liên quan</i>	<i>1.045.090.200</i>	<i>1.045.090.200</i>	<i>215.136.983</i>	<i>215.136.983</i>
Công ty CP Đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30.9	1.045.090.200	1.045.090.200	215.136.983	215.136.983
<i>Bên khác</i>	<i>5.867.221.034</i>	<i>5.867.221.034</i>	<i>2.609.226.567</i>	<i>2.609.226.567</i>
Công ty TNHH Nhà nước MTV Kinh doanh Dịch vụ Nhà Hà Nội	-	-	1.265.513.998	1.265.513.998
Công ty Cổ phần Bất động sản Bắc trung bộ	-	-	677.491.801	677.491.801
Cty TNHH TM & Chuyển giao Công nghệ Á Châu	1.070.430.174	1.070.430.174	-	-
Công ty CP Bất động sản CITYHOMES	1.294.672.080	1.294.672.080	-	-
Công ty CP Vật Liệu Xây Dựng Và Thương Mại Thanh Ngọc	778.847.100	778.847.100	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	2.723.271.680	2.723.271.680	666.220.768	666.220.768
	<u>6.912.311.234</u>	<u>6.912.311.234</u>	<u>2.824.363.550</u>	<u>2.824.363.550</u>

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
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
a) Ngắn hạn		
<i>Bên khác</i>	2.395.895.194	4.236.368.377
Khách hàng mua nhà CT1A - chung cư Quang Trung	-	1.042.878.559
Khách hàng mua nhà CT1B - chung cư Quang Trung	-	1.071.458.624
Khách hàng nộp xây thô Liên kê Nguyễn Viết Xuân	115.548.000	123.773.000
Các đối tượng khác	2.280.347.194	1.998.258.194
	<u>2.395.895.194</u>	<u>4.236.368.377</u>
b) Dài hạn		
<i>Bên khác</i>	167.700.974.412	22.811.934.026
Tiền thu theo tiến độ từ khách hàng của các Dự án bất động sản	167.700.974.412	22.811.934.026
	<u>167.700.974.412</u>	<u>22.811.934.026</u>

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	-	879.594.627	5.180.501.432	5.908.391.132	-	151.704.927
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	2.380.423.102	1.464.866.309	7.856.616.749	4.011.327.338	-
Thuế Thu nhập cá nhân	-	6.181.126	202.260.200	204.222.250	-	4.219.076
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	70.185.346	-	739.319.313	586.796.180	37.349.648	119.687.435
Các loại thuế khác	-	-	627.637.818	627.637.818	-	-
	70.185.346	3.266.198.855	8.214.585.072	15.183.664.129	4.048.676.986	275.611.438

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**15 . CHI PHÍ PHẢI TRẢ NGẮN HẠN**

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- Trích trước chi phí nhà A1 Lê Nin	237.081.000	237.081.000
	237.081.000	237.081.000

16 . PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
a) Ngắn hạn		
- Kinh phí công đoàn	876.622.913	812.529.913
- Bảo hiểm xã hội	-	1.087.267
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	15.120.775	15.120.775
- Công ty Cổ phần 482 (*)	6.687.569.000	6.687.569.000
- Kinh phí bảo trì các toà nhà chung cư	11.194.095.542	9.741.064.113
- Phải trả tiền thu hộ các xí nghiệp	176.344.000	176.344.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	84.658.000	18.362.605.218
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	30.000.000	1.006.000.000
	19.064.410.230	36.802.320.286
b) Dài hạn		
b1) Chi tiết theo nội dung		
- Nhận ký quỹ, ký cược dài hạn	1.127.192.225	800.192.225
	1.127.192.225	800.192.225
b2) Chi tiết theo đối tượng		
c) Trong đó: Phải trả khác là các bên liên quan		
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	84.658.000	18.362.605.218
	84.658.000	18.362.605.218

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

Thông tin dự án hợp tác kinh doanh

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

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

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

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 TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Cửa Lò	13.337.000.000	13.337.000.000	23.000.000.000	36.337.000.000	-	-
- Công ty CP Đầu tư phát triển Đô thị Handico Vinh Tân	1.337.000.000	1.337.000.000	-	1.337.000.000	-	-
	12.000.000.000	12.000.000.000	23.000.000.000	35.000.000.000	-	-
	13.337.000.000	13.337.000.000	23.000.000.000	36.337.000.000	-	-
b) Vay dài hạn						
- Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Cửa Lò (*)	-	-	5.804.579.000	51.409.694	5.753.169.306	5.753.169.306
	-	-	5.804.579.000	51.409.694	5.753.169.306	5.753.169.306
Khoản nợ đến hạn trả trong vòng 12 tháng	-	-	-	-	-	-
Khoản nợ đến hạn trả sau 12 tháng	-	-	-	-	5.753.169.306	5.753.169.306

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

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

Thông tin chi tiết liên quan đến các khoản vay:

(*) Hợp đồng tín dụng số 01/2025-HĐCVĐADT/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;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 5.753.169.306 VND
- + Các khoản vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng khác được bảo đảm bằng các hợp đồng thế chấp/cầm cố/bảo lãnh với bên cho vay vốn và đã được đăng ký giao dịch đảm bảo đầy đủ.

18 . DỰ PHÒNG PHẢI TRẢ DÀI HẠN

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

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

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

19 . VỐN CHỦ SỞ HỮU

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quỹ đầu tư phát triển		Lợi nhuận chưa phân phối		Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND	
Số dư đầu năm trước	70.633.200.000	106.126.496.008	21.967.845.783	198.727.541.791			
Lãi/lỗ trong năm trước	-	-	45.824.684.482	45.824.684.482			45.824.684.482
Phân phối lợi nhuận	-	16.475.884.000	(21.967.845.783)	(5.491.961.783)			(5.491.961.783)
Số dư cuối năm trước	70.633.200.000	122.602.380.008	45.824.684.482	239.060.264.490			
Số dư đầu năm nay	70.633.200.000	122.602.380.008	45.824.684.482	239.060.264.490			
Lãi trong năm nay	-	-	40.134.195.553	40.134.195.553			40.134.195.553
Phân phối lợi nhuận	-	38.492.735.000	(45.824.684.482)	(7.331.949.482)			(7.331.949.482)
Số dư cuối năm nay	70.633.200.000	161.095.115.008	40.134.195.553	271.862.510.561			

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 26/NQ-DHĐCĐ ngày 28/5/2025 Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Số tiền	
	Tỷ lệ	VND
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	100,00	45.824.684.482
Trích Quỹ đầu tư phát triển	84,00	38.492.735.000
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	3,82	1.751.926.682
Chi trả cổ tức	12,18	5.580.022.800

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
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
	100%	70.633.200.000	100%	70.633.200.000

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

	Năm 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
Cổ tức, lợi nhuận:		
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	15.120.775	15.119.975
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả trong năm</i>	5.580.022.800	4.873.690.800
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	5.580.022.800	4.873.690.800
- <i>Cổ tức, lợi nhuận đã chi trả bằng tiền</i>	(5.580.022.800)	(4.873.690.000)
+ <i>Cổ tức, lợi nhuận chia trên lợi nhuận năm trước</i>	(5.580.022.800)	(4.873.690.000)
- <i>Cổ tức, lợi nhuận còn phải trả cuối năm</i>	15.120.775	15.120.775

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	161.095.115.008	122.602.380.008
	161.095.115.008	122.602.380.008

20 . CÁC KHOẢN MỤC NGOÀI BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tài sản thuê ngoài

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

Lô đất	Diện tích (m2)	Thời hạn thuê
Số 59, đường Trần Phú, Nghệ An	3.045,3	Đến tháng 10/2053
Số 59 Nguyễn Thị Minh Khai, Nghệ An	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.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**21 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu cung cấp dịch vụ	7.802.299.734	9.149.003.999
Doanh thu kinh doanh bất động sản	59.424.533.074	142.273.779.332
Doanh thu hợp đồng xây dựng	-	9.176.247.272
	67.226.832.808	160.599.030.603
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)	-	3.914.906.951

22 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	4.301.251.030	4.791.506.208
Giá vốn kinh doanh bất động sản	34.489.771.464	86.279.721.038
Giá vốn của hợp đồng xây dựng	-	8.666.446.128
	38.791.022.494	99.737.673.374
Trong đó: Mua hàng từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)		
Tổng giá trị mua vào: (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)	-	14.114.924.175

23 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	151.876.882	824.828.397
Cổ tức, lợi nhuận được chia	5.206.217.000	1.983.256.912
	5.358.093.882	2.808.085.309
Trong đó: Doanh thu hoạt động tài chính từ các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)	5.206.217.000	1.792.800.912

24 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	591.899.561	86.314.450
Lãi kinh phí bảo trì	568.711.439	-
	1.160.611.000	86.314.450

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

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	274.334.114	258.530.320
Chi phí khác bằng tiền	6.573.741.533	1.522.920.941
	<u>6.848.075.647</u>	<u>1.781.451.261</u>

26 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.454.435.673	2.742.464.041
Chi phí khấu hao tài sản cố định	563.287.210	578.212.178
Thuế, phí, lệ phí	507.035.056	984.808.269
Chi phí dịch vụ mua ngoài	466.579.281	331.271.472
Chi phí khác bằng tiền	1.740.243.032	1.720.156.937
	<u>5.731.580.252</u>	<u>6.356.912.897</u>

27 . THU NHẬP KHÁC

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Tiền phạt thu được	87.842.000	273.188.583
Tiền thuê đất được miễn giảm trong thời gian COVID-19 của Khu DVTH Lê Nin	1.595.245.788	-
Lợi nhuận phân chia từ dự án Vinh Tân	46.108.703.473	-
Xử lý công nợ	34.521.184	99.330.588
Hoàn nhập dự phòng bảo hành công trình	2.494.283.052	2.901.321.752
Thu nhập khác	67.923.666	-
	<u>50.388.519.163</u>	<u>3.273.840.923</u>
Trong đó: Thu từ bên liên quan bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 32)	<u>46.108.703.473</u>	<u>-</u>

28 . CHI PHÍ KHÁC

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Các khoản phạt, truy thu	936.131.748	381.483.636
Xử lý công nợ	-	161.457.298
Chi phí khấu hao	1.102.358.182	973.909.849
Chi phí khác	24.766.697.835	30.000.000
	<u>26.805.187.765</u>	<u>1.546.850.783</u>

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

Báo cáo tài chính riêng
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
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh chính		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.338.873.822	667.894.632
Các khoản điều chỉnh tăng	230.249.625	1.546.850.783
- Chi phí không hợp lệ	230.249.625	1.546.850.783
Các khoản điều chỉnh giảm	(5.206.217.000)	(1.983.256.912)
- Cổ tức, lợi nhuận được chia	(5.206.217.000)	(1.983.256.912)
Thu nhập chịu thuế TNDN	2.362.906.447	231.488.503
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	472.581.289	46.297.701
Các khoản điều chỉnh thuế của các kỳ trước vào thuế TNDN hiện hành kỳ này	137.317.618	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	46.297.701	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(1.000.000.000)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	(343.803.392)	46.297.701
Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	36.298.094.873	56.503.859.438
Các khoản điều chỉnh tăng	26.076.955.193	-
- Chi phí không hợp lệ	26.076.955.193	-
Các khoản điều chỉnh giảm	(47.224.090.804)	-
- Lợi nhuận nhận từ dự án Vinh Tân	(46.108.703.473)	-
- Lợi nhuận của căn 2004 nhà CTIA đã nộp thuế theo QĐ thanh tra 2024	(1.115.387.331)	-
Thu nhập tính thuế TNDN	15.150.959.262	56.503.859.438
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	3.030.191.852	11.300.771.887
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	2.334.125.401	33.353.514
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(6.856.616.749)	(9.000.000.000)
Khoản tiền gia hạn dự án thời Covid được bù trừ, chuyển sang cản trừ nghĩa vụ thuế TNDN	(3.341.097.549)	-
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	(3.667.523.947)	2.334.125.401
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	3.502.773.142	11.347.069.588
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	(4.011.327.338)	2.380.423.102

30 . CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Quản lý rủi ro tài chính

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

Rủi ro thị trường

Công ty có thể sẽ gặp phải các rủi ro thị trường như: biến động giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về giá:

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2025				
Đầu tư ngắn hạn	18.000.000.000	-	-	18.000.000.000
Đầu tư dài hạn	21.709.522.976	-	-	21.709.522.976
	<u>39.709.522.976</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>39.709.522.976</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Đầu tư ngắn hạn	355.800.000	-	-	355.800.000
Đầu tư dài hạn	21.709.522.976	-	-	21.709.522.976
	<u>22.065.322.976</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>22.065.322.976</u>



CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Rủi ro về tỷ giá hối đoái:**

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

Rủi ro về lãi suất:

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

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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	10.943.177.101	-	-	10.943.177.101
Phải thu khách hàng, phải thu khác	20.200.341.777	-	-	20.200.341.777
Các khoản cho vay	6.200.000.000	-	-	6.200.000.000
	<u>37.343.518.878</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>37.343.518.878</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	7.488.399.666	-	-	7.488.399.666
Phải thu khách hàng, phải thu khác	11.702.488.667	-	-	11.702.488.667
Các khoản cho vay	1.700.000.000	-	-	1.700.000.000
	<u>20.890.888.333</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>20.890.888.333</u>

Rủi ro thanh khoản

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

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ HÀ NỘI SỐ 30Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam**Báo cáo tài chính riêng**
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	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	25.976.721.464	1.127.192.225	-	27.103.913.689
Chi phí phải trả	237.081.000	-	-	237.081.000
	<u>26.213.802.464</u>	<u>1.127.192.225</u>	<u>-</u>	<u>27.340.994.689</u>
Tại ngày 01/01/2025				
Vay và nợ	13.337.000.000	-	-	13.337.000.000
Phải trả người bán, phải trả khác	39.626.683.836	800.192.225	-	40.426.876.061
Chi phí phải trả	237.081.000	-	-	237.081.000
	<u>53.200.764.836</u>	<u>800.192.225</u>	<u>-</u>	<u>54.000.957.061</u>

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.

31 . NHỮNG SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện trọng yếu nào xảy ra sau ngày kết thúc năm tài chính đòi hỏi được điều chỉnh hay công bố trên Báo cáo tài chính riêng này.

32 . NGHIỆP VỤ VÀ SỐ DƯ VỚI CÁC BÊN LIÊN QUAN

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Doanh thu	870.253.813	3.914.906.951
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	364.028.356	3.425.045.131
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	506.225.457	489.861.820
Mua hàng	79.997.230.770	14.114.924.175
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	79.997.230.770	14.114.924.175
Nhận cổ tức	5.206.217.000	1.792.800.912
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	4.788.217.000	1.650.680.912
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	418.000.000	142.120.000
Nhận phân chia lợi ích dự án Vinh Tân	46.108.703.473	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	46.108.703.473	-

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

Số 59, đường Trần Phú, Phường Thành Vinh,
Tỉnh Nghệ An, Việt Nam

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

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Thu nhập của ban lãnh đạo Công ty	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.

33 . SỐ LIỆU SO SÁNH

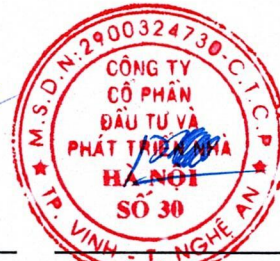
Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.



Nguyễn Thị Lệ Hằng
Người lập



Nguyễn Thị Minh Nguyệt
Kế toán trưởng



Lê Cảnh Toán
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026