

# **BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT**

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**

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

(đã được kiểm toán)



## 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	06-34
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	11-34

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân (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 phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2901627054 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22 tháng 05 năm 2013, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 20 tháng 01 năm 2025.

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

### **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
Bà Nguyễn Thị Thúy Lan	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 Nguyễn Văn An	Tổng Giám đốc
Ông Phi Tiến Chung	Phó Tổng Giám đốc
Bà Lê Thị Ngọc Lan	Phó Tổng Giám đốc
Ông Đậu Ngọc Nguyên	Phó Tổng Giám đốc
Ông Hoàng Anh Dũng	Phó Tổng Giám đốc

Các thành viên của Ban Kiểm soát bao gồm:

Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Trưởng ban
Bà Nguyễn Cao Linh Hương	Thành viên
Bà Võ Thị Ngọc	Thành viên

### **NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm và cho đến khi lập Báo cáo tài chính hợp nhất này là ông Nguyễn Văn Cửu - Chủ tịch Hội đồng quản trị.

### **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 PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN

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

### 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 số 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.



**Nguyễn Văn An**

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 300326.154/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 phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân được lập ngày 30 tháng 03 năm 2026, từ trang 06 đến trang 34, 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 Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất theo quy định về lập và trình bày báo cáo tài chính được nêu tại Thuyết minh số 2.2 - Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

## Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính 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 phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân 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 2.2 - Chuẩn mực và Chế độ kế toán áp dụng trong Bản thuyết minh Báo cáo tài chính của Công ty.

## Chính sách kế toán

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc báo cáo tài chính đến Thuyết minh 2.2 của Báo cáo tài chính hợp nhất mô tả chính sách kế toán. Báo cáo tài chính riêng này được lập để giúp Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân tuân thủ các quy định về lập báo cáo tài chính theo quy định được nêu tại mục 2.2 của Bản thuyết minh Báo cáo tài chính hợp nhất kèm theo.

## Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



**Vũ Xuân Biễn**

Phó Tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

**Nguyễn Trung Kiên**

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5136-2025-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN

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

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

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>		<b>859.925.194.080</b>	<b>654.019.049.217</b>
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	12.085.162.366	33.408.111.962
111	1. Tiền		6.485.162.366	9.408.111.962
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.600.000.000	24.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	208.960.000.000	31.600.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		208.960.000.000	31.600.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		86.010.763.711	110.857.953.834
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	5	231.959.075	331.959.075
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	6	18.416.735.362	11.610.918.269
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		-	12.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	7	68.672.070.662	86.915.076.490
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.310.001.388)	-
140	IV. Hàng tồn kho	9	551.264.050.796	476.725.061.051
141	1. Hàng tồn kho		551.264.050.796	476.725.061.051
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.605.217.207	1.427.922.370
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	14	1.605.217.207	1.427.922.370
200	<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>		<b>30.143.587.447</b>	<b>32.838.998.282</b>
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.050.000	42.695.069
216	1. Phải thu dài hạn khác	7	11.050.000	42.695.069
220	II. Tài sản cố định		29.507.885.706	32.067.138.866
221	1. Tài sản cố định hữu hình	10	29.507.885.706	32.067.138.866
222	- Nguyên giá		49.624.447.640	49.487.169.862
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(20.116.561.934)	(17.420.030.996)
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn	4	454.700.010	429.854.270
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		454.700.010	429.854.270
260	VI. Tài sản dài hạn khác		169.951.731	299.310.077
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	11	169.951.731	299.310.077
270	<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>		<b>890.068.781.527</b>	<b>686.858.047.499</b>

**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
300	<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>		<b>654.970.607.154</b>	<b>546.744.720.686</b>
310	<b>I. Nợ ngắn hạn</b>		<b>650.198.584.480</b>	<b>542.150.498.505</b>
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	11.255.039.534	2.552.385.093
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	582.437.693.567	517.760.827.902
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	25.648.302.002	974.918.168
314	4. Phải trả người lao động		8.300.000	110.390.000
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	15	28.054.110.368	18.303.457.354
322	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.795.139.009	2.448.519.988
330	<b>II. Nợ dài hạn</b>		<b>4.772.022.674</b>	<b>4.594.222.181</b>
331	1. Phải trả người bán dài hạn	12	4.772.022.674	4.594.222.181
400	<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>		<b>235.098.174.373</b>	<b>140.113.326.813</b>
410	<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	16	<b>235.098.174.373</b>	<b>140.113.326.813</b>
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		20.000.000.000	20.000.000.000
411a	<i>Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết</i>		20.000.000.000	20.000.000.000
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		111.852.665.267	88.266.340.905
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		102.875.789.009	31.477.121.783
421a	<i>LNST chưa phân phối lũy kết đến cuối năm trước</i>		74.324.696	60.031.230
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		102.801.464.313	31.417.090.553
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		369.720.097	369.864.125
440	<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>		<b>890.068.781.527</b>	<b>686.858.047.499</b>



Lê Thị Ngọc Lan  
Người lập

Phi Tiến Chung  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn An  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

**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	17	335.092.801.986	114.834.244.145
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		335.092.801.986	114.834.244.145
11	4. Giá vốn hàng bán	18	150.747.200.176	71.225.981.958
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		184.345.601.810	43.608.262.187
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	19	6.927.123.526	1.099.144.805
22	7. Chi phí tài chính	20	80.073.531	33.233.985
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	1.150.685
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	21	-	280.204.000
26	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp	22	6.593.910.398	4.877.689.177
30	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		184.623.587.147	39.514.202.739
31	12. Thu nhập khác	23	1.980.420.514	278.716.242
32	13. Chi phí khác	24	378.092.732	386.668.132
40	14. Lợi nhuận khác		1.602.327.782	(107.951.890)
50	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		186.225.914.929	39.406.250.849
51	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	25	37.315.891.171	7.973.431.721
52	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<b>148.910.023.758</b>	<b>31.432.819.128</b>
61	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ		148.910.167.786	31.417.090.553
62	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát		(144.028)	15.728.575
70	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	26	74.455	15.709



Lê Thị Ngọc Lan  
Người lập

Phi Tiến Chung  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn An  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 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	<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>		<b>186.225.914.929</b>	<b>39.406.250.849</b>
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư		2.696.530.938	2.669.703.272
03	- Các khoản dự phòng		1.310.001.388	-
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư		(6.951.969.266)	(1.354.079.012)
06	- Chi phí lãi vay		-	1.150.685
08	<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>		<b>183.280.477.989</b>	<b>40.723.025.794</b>
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu		14.250.658.277	(395.697.558)
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho		(74.538.989.745)	(20.982.536.412)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)		36.835.264.769	45.914.735.073
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước		129.358.346	344.622.943
14	- Tiền lãi vay đã trả		-	(1.150.685)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.417.207.578)	(5.675.739.124)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(469.853.704)	(341.799.148)
20	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>		<b>147.069.708.354</b>	<b>59.585.460.883</b>
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		(137.277.778)	(99.000.000)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	267.961.711
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác		(325.660.000.000)	(176.900.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác		160.300.000.000	147.700.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.104.619.828	675.581.791
30	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>		<b>(161.392.657.950)</b>	<b>(28.355.456.498)</b>
33	1. Tiền thu từ đi vay		-	1.000.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay		-	(1.000.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu		(7.000.000.000)	(2.485.481.888)
40	<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>		<b>(7.000.000.000)</b>	<b>(2.485.481.888)</b>

**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		(21.322.949.596)	28.744.522.497
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		33.408.111.962	4.663.589.465
61	Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ		-	-
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>12.085.162.366</u>	<u>33.408.111.962</u>

*(Handwritten signature)*

*(Handwritten signature)*



Lê Thị Ngọc Lan  
Người lập

Phi Tiến Chung  
Kế toán trưởng

Nguyễn Văn An  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 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 phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần số 2901627054 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Nghệ An cấp lần đầu ngày 22 tháng 05 năm 2013, đăng ký thay đổi lần thứ bảy ngày 20 tháng 01 năm 2025.

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

Vốn điều lệ của Công ty theo đăng ký là 20.000.000.000 VND, vốn điều lệ thực góp đến ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 20.000.000.000 VND; tương đương 2.000.000 cổ phần, mệnh giá một cổ phần là 10.000 VND.

Tổng số nhân viên của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 24 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 24 người).

Tổng số nhân viên của Công ty Cổ phần Dịch vụ Handico tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 02 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 02 người).

#### Lĩnh vực kinh doanh

Kinh doanh bất động sản.

#### Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Công ty chỉ thực hiện đầu tư đối với Dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân, chu kỳ sản xuất kinh doanh được xác định từ khi bắt đầu dự án đến khi dự án hoàn thành theo dự kiến ban đầu.

#### 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 Dịch vụ Handico	Nghệ An	51,00%	51,00%	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp

### 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 phân phối lợi nhuận từ Dự án Vinh Tân.

Công ty nhận chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân ("Dự án") 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.

Để kế toán các hoạt động tài chính liên quan đến dự án này, Công ty nhất quán lựa chọn các chính sách kế toán đặc thù như sau:

Khi nhận chuyển giao dự án, Công ty 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 thực hiện thanh toán tiền cho Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 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 thực hiện quyết toán thuế và các khoản phải nộp có liên quan, trường hợp số tiền thực tế Công ty đã nộp vượt quá tỷ lệ 10% giữ lại, Công ty thực hiện ghi nhận bổ sung khoản phải thu khác tương ứng với phần nghĩa vụ đã nộp thay. Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty khoản vượt này.

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 Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30, Công ty ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí tương ứng phát sinh có liên quan đến sản phẩm đã bán vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh 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 và Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội và giữa Công ty và Công ty Phát triển Nhà Hà Nội số 30, Công ty thực hiện phân chia 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 đã nộp cho các đơn vị thụ hưởng để giảm giá trị lợi nhuận chưa phân phối trên Báo cáo tài chính.

## 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 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:

- Ước tính phân bổ chi phí trả trước;
- Thời gian hữu dụng ước tính của tài sản cố định;
- 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.

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 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.

## 2.11 . Tài sản cố định

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

*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: 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.

## 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 . 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.

## 2.15 . 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.

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

**2.16 . 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.

**2.17 . Chi phí tài chính**

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính gồm: Chi phí đi vay vốn.

Các khoản trên được ghi nhận theo tổng số phát sinh trong năm không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính.

**2.18 . 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.

**2.19 . 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.

**2.20 . 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.

**2.21 . Thông tin bộ phận**

Hoạt động kinh doanh bất động sản của Công ty chủ yếu 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.

Thông tin bộ phận được lập và trình bày phù hợp với chính sách kế toán áp dụng cho việc lập và trình bày báo cáo tài chính của Công ty nhằm mục đích để giúp người sử dụng báo cáo tài chính hiểu rõ và đánh giá được tình hình hoạt động của Công ty một cách toàn diện.

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

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
Tiền mặt	462.133.621	1.174.883.701
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	6.023.028.745	8.233.228.261
Các khoản tương đương tiền	5.600.000.000	24.000.000.000
	<u><b>12.085.162.366</b></u>	<u><b>33.408.111.962</b></u>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 5.600.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 4,75%/năm.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**

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

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

**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	208.960.000.000	-	31.600.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	208.960.000.000	-	31.600.000.000	-
	<b>208.960.000.000</b>	<b>-</b>	<b>31.600.000.000</b>	<b>-</b>

Tại ngày 31/12/2025 các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị 208.960.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng thương mại cổ phần Đông Nam Á với lãi suất 6,02%/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
<b>Đầu tư vào công ty liên kết</b>								
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	Hà Nội	46%	46%	454.700.010	Hà Nội	46%	46%	429.854.270
				<b>454.700.010</b>				<b>429.854.270</b>

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 PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN

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

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 khác</b>	<b>231.959.075</b>	-	<b>331.959.075</b>	-
- Bà Phạm Thị Mai Phương	68.830.869	-	68.830.869	-
- Ông Trần Đình Hùng	99.999.999	-	99.999.999	-
Phải thu khách hàng khác	63.128.207	-	163.128.207	-
	<b>231.959.075</b>	-	<b>331.959.075</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 liên quan</b>	<b>2.016.086.656</b>	-	<b>241.827.583</b>	-
- Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	2.016.086.656	-	241.827.390	-
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	-	-	193	-
<b>Bên khác</b>	<b>16.400.648.706</b>	<b>(659.045.498)</b>	<b>11.369.090.686</b>	-
- Công ty TNHH Hồ Thiệu Trị và Cộng sự	3.209.757.096	-	3.209.757.096	-
- Công ty CP Xây lắp tổng hợp Trường Long	1.785.930.800	-	2.087.575.300	-
- Tổng Công ty Cổ phần công trình Viettel	2.778.543.968	-	712.103.740	-
- Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Công nghiệp và Đô thị Việt Nam	1.490.673.739	-	-	-
- Công ty CP S-HOUSE Miền Bắc	1.649.184.800	-	94.695.650	-
- Trả trước cho	5.486.558.303	(659.045.498)	5.264.958.900	-
	<b>18.416.735.362</b>	<b>(659.045.498)</b>	<b>11.610.918.269</b>	-

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN

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

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

7 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<b>a) Ngắn hạn</b>				
<b>a.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Phải thu về lãi tiền gửi, tiền cho vay	3.230.271.726	-	423.563.014	-
Tạm ứng	3.222.975.078	-	3.778.767.320	-
Cho cán bộ nhân viên mượn	2.709.603.200	-	3.258.603.200	-
Ban quản lý dự án số 5	602.955.890	-	602.955.890	-
Phải thu UBND tỉnh Nghệ An tiền bồi thường giải phóng mặt bằng	957.025.353	-	957.025.353	-
Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	54.807.023.491	-	54.807.023.491	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	84.658.000	-	18.362.605.213	-
Phải thu khác	3.057.557.924	(650.955.890)	4.724.533.009	-
	<b>68.672.070.662</b>	<b>(650.955.890)</b>	<b>86.915.076.490</b>	<b>-</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<b>b.1) Chi tiết theo nội dung</b>				
Ký cược, ký quỹ	11.050.000	-	11.050.000	-
Phải thu khác	-	-	31.645.069	-
	<b>11.050.000</b>	<b>-</b>	<b>42.695.069</b>	<b>-</b>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN

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

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 nghỉ 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	177.657.843	-	448.642.627	-
Công cụ, dụng cụ	8.445.455	-	8.445.455	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang <sup>(1)</sup>	505.504.186.817	-	453.327.604.172	-
Hàng hóa bất động sản <sup>(2)</sup>	45.573.760.681	-	22.940.368.797	-
	<b>551.264.050.796</b>	<b>-</b>	<b>476.725.061.051</b>	<b>-</b>

(1) Phần chi phí tương ứng với diện tích bất động sản chưa ghi nhận doanh thu đến thời điểm 31/12/2024 của Dự án Khu Đô thị sinh thái Vinh Tân. Dự án này Công ty nhận chuyển giao từ Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển nhà Hà Nội ("Tổng Công ty") theo Hợp đồng chuyển giao số 09/2013/HĐCG/HANDICO-HANDICOVINHTANLAND ngày 28/09/2013. Giá trị nhận chuyển giao ban đầu được ghi nhận là 285.042.746.624 đồng.

(2) Bao gồm: 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; 1 căn tại Phố Hiến, Hưng Yên; 12 căn tại CT3A Quang Trung, phường Thành Vinh, Nghệ An.

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**

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

Báo cáo tài chính hợp nhất  
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	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Nguyên giá</b>						
Số dư đầu năm	39.264.137.571	1.686.106.443	7.888.008.181	52.709.091	596.208.576	49.487.169.862
- Mua trong năm	-	-	137.277.778	-	-	137.277.778
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>39.264.137.571</b>	<b>1.686.106.443</b>	<b>8.025.285.959</b>	<b>52.709.091</b>	<b>596.208.576</b>	<b>49.624.447.640</b>
<b>Giá trị hao mòn lũy kế</b>						
Số dư đầu năm	12.292.543.364	1.126.164.390	3.352.405.575	52.709.091	596.208.576	17.420.030.996
- Khấu hao trong năm	2.094.559.794	296.159.274	305.811.870	-	-	2.696.530.938
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>14.387.103.158</b>	<b>1.422.323.664</b>	<b>3.658.217.445</b>	<b>52.709.091</b>	<b>596.208.576</b>	<b>20.116.561.934</b>
<b>Giá trị còn lại</b>						
Tại ngày đầu năm	26.971.594.207	559.942.053	4.535.602.606	-	-	32.067.138.866
Tại ngày cuối năm	<b>24.877.034.413</b>	<b>263.782.779</b>	<b>4.367.068.514</b>	-	-	<b>29.507.885.706</b>

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 3.241.285.474 VND.

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN

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

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
- Công cụ dụng cụ xuất dùng	169.951.731	299.310.077
	<b>169.951.731</b>	<b>299.310.077</b>

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Số có khả năng trả	Giá trị	Số có khả năng trả
	VND	nợ VND	VND	nợ 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	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	-	-	515.217.603	515.217.603
<i>Bên khác</i>	10.058.751.734	10.058.751.734	2.037.167.490	2.037.167.490
Công ty CP Tư vấn Đầu tư và Xây dựng Minh Huy	99.540.000	99.540.000	906.800.000	906.800.000
Công ty Cổ Phần Đầu tư và Thương mại 679	1.541.474.000	1.541.474.000	-	-
Công ty Cổ phần Đầu tư xây dựng và Thương mại	1.306.781.700	1.306.781.700	-	-
Công ty Cổ phần Xây lắp Tân Thắng	1.231.256.000	1.231.256.000	-	-
Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng và Thương mại	1.161.586.300	1.161.586.300	-	-
Phải trả các đối tượng khác	4.718.113.734	4.718.113.734	1.130.367.490	1.130.367.490
	<b>11.255.039.534</b>	<b>11.255.039.534</b>	<b>2.552.385.093</b>	<b>2.552.385.093</b>
<b>b) Dài hạn</b>				
<i>Bên khác</i>				
Xí nghiệp Xây lắp số 2	4.772.022.674	4.772.022.674	4.594.222.181	4.594.222.181
Phải trả các đối tượng khác	3.579.737.649	3.579.737.649	3.579.737.649	3.579.737.649
	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 PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN

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

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

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGẮN HẠN

	<u>31/12/2025</u>	<u>01/01/2025</u>
	VND	VND
<i>Bên khác</i>	<i>582.437.693.567</i>	<i>517.760.827.902</i>
- Các khoản người mua trả tiền trước cho Dự án Khu đô thị sinh thái Vinh Tân	582.313.643.542	517.678.640.687
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	124.050.025	82.187.215
	<u>582.437.693.567</u>	<u>517.760.827.902</u>



**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**

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

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

**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	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế Giá trị gia tăng	-	575.237.556	-	39.175.287.810	39.437.203.181	-	-	-	-	313.322.185	-	-
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	18.181.818	-	-	-	-	-	-	-	18.181.818	-	-	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	399.680.612	-	37.315.891.171	12.417.207.578	8.190.000	8.190.000	36.615.612	780.000	25.334.979.817	-	-
Thuế Thu nhập cá nhân	1.080.000	-	-	8.490.000	629.779.702	488.800.477	1.549.639.777	-	-	-	-	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuế đất	1.408.660.552	-	-	488.800.477	1.626.480.036	-	-	-	-	-	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	-	1.626.480.036	1.626.480.036	-	-	-	-	-	-	-
	<b>1.427.922.370</b>	<b>974.918.168</b>	<b>78.614.949.494</b>	<b>54.118.860.497</b>	<b>1.605.217.207</b>	<b>25.648.302.002</b>						

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 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC**

	31/12/2025		01/01/2025	
	VND	VND	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	1.109.399	1.109.399	-	-
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	458.988.435	458.988.435	-	-
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	33.179.186	33.179.186	-	-
- Tiền đặt cọc của khách hàng xây thô	22.659.716.360	17.809.810.934	-	-
- Phải trả lợi nhuận dự án Vinh Tân	4.900.748.388	-	-	-
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	368.600	369.400	-	-
	<b>28.054.110.368</b>	<b>18.303.457.354</b>		

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÓ THỊ HANDICO - VINH TÂN**

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

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

**16 . VỐN CHỦ SỞ HỮU**

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

	Vốn đầu tư của chủ sở hữu		Quý đầu tư phát triển	Lợi nhuận chưa phân phối		Lợi ích cổ đông không kiểm soát		Cộng
	VND	VND		VND	VND	VND	VND	
<b>Số dư đầu năm trước</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>64.270.243.882</b>	<b>27.174.265.154</b>	<b>354.135.550</b>	<b>111.798.644.586</b>			
Lãi trong năm trước	-	-	31.417.090.553	15.728.575	31.432.819.128			
Phân phối lợi nhuận	-	23.996.097.023	(27.114.233.924)	-	(3.118.136.901)			
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>88.266.340.905</b>	<b>31.477.121.783</b>	<b>369.864.125</b>	<b>140.113.326.813</b>			
<b>Số dư đầu năm nay</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>88.266.340.905</b>	<b>31.477.121.783</b>	<b>369.864.125</b>	<b>140.113.326.813</b>			
Lãi/lỗ trong năm nay	-	-	148.910.167.786	(144.028)	148.910.023.758			
Phân phối lợi nhuận	-	23.586.324.362	(31.402.797.087)	-	(7.816.472.725)			
Giảm khác	-	-	(46.108.703.473)	-	(46.108.703.473)			
<b>Số dư cuối năm nay</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>111.852.665.267</b>	<b>102.875.789.009</b>	<b>369.720.097</b>	<b>235.098.174.373</b>			

Theo Nghị quyết của Đại Hội đồng cổ đông số 26/ĐHCĐ2025 ngày 28/05/2025, Công ty công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2024 như sau:

	Số tiền
	VND
Trích Quỹ đầu tư phát triển	23.586.324.362
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	816.472.725
Chi trả cổ tức	7.000.000.000

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**Số 59 Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An**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
- Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	68,40%	13.680.620.000	68,40%	13.680.620.000
- Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội	31,00%	6.199.380.000	31,00%	6.199.380.000
- Các cổ đông khác	0,60%	120.000.000	0,60%	120.000.000
	<b>100%</b>	<b>20.000.000.000</b>	<b>100%</b>	<b>20.000.000.000</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	20.000.000.000	20.000.000.000
- <i>Vốn góp đầu năm</i>	20.000.000.000	20.000.000.000
- <i>Vốn góp cuối năm</i>	20.000.000.000	20.000.000.000
- <i>Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm</i>	-	-

**d) Cổ phiếu**

	31/12/2025	01/01/2025
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	2.000.000	2.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.000.000	2.000.000
- <i>Cổ phiếu phổ thông</i>	2.000.000	2.000.000
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	111.852.665.267	88.266.340.905
	<b>111.852.665.267</b>	<b>88.266.340.905</b>

**17 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ**

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Doanh thu kinh doanh bất động sản	330.827.975.624	109.363.573.516
Doanh thu cung cấp dịch vụ	4.264.826.362	5.470.670.629
	<b>335.092.801.986</b>	<b>114.834.244.145</b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**

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

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

**18 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Giá vốn kinh doanh bất động sản	149.006.919.647	69.493.802.832
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.740.280.529	1.732.179.126
	<b><u>150.747.200.176</u></b>	<b><u>71.225.981.958</u></b>

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

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.927.123.526	1.099.144.805
	<b><u>6.927.123.526</u></b>	<b><u>1.099.144.805</u></b>

**20 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền vay	-	1.150.685
Lãi tiền đặt công thi công của khách hàng	80.073.531	32.083.300
	<b><u>80.073.531</u></b>	<b><u>33.233.985</u></b>

**21 . CHI PHÍ BÁN HÀNG**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Các khoản ghi giảm khác	-	280.204.000
	<b><u>-</u></b>	<b><u>280.204.000</u></b>

**22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nhân công	2.400.303.695	1.576.278.227
Chi phí khấu hao tài sản cố định	267.562.874	265.047.443
Chi phí dự phòng/hoàn nhập dự phòng	1.310.001.388	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.482.196.027	2.876.075.991
Chi phí khác bằng tiền	133.846.414	160.287.516
	<b><u>6.593.910.398</u></b>	<b><u>4.877.689.177</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**Số 59 Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**23 . THU NHẬP KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	-	274.173.831
Tiền lãi chậm nộp lô đất	1.975.764.898	-
Thu nhập khác	4.655.616	4.542.411
	<b><u>1.980.420.514</u></b>	<b><u>278.716.242</u></b>

**24 . CHI PHÍ KHÁC**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí khấu hao tài sản cố định	364.138.318	364.138.318
Chi phí khác	13.954.414	22.529.814
	<b><u>378.092.732</u></b>	<b><u>386.668.132</u></b>

**25 . 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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	2.053.266.408	630.893.471
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Handico	-	8.417.108
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>2.053.266.408</u></b>	<b><u>639.310.579</u></b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	183.604.281	57.376.352
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(639.326.422)	(470.904.124)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b><u>1.597.544.267</u></b>	<b><u>225.782.807</u></b>
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	35.262.624.763	7.334.121.142
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b><u>35.262.624.763</u></b>	<b><u>7.334.121.142</u></b>
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	216.076.331	(1.955.388.337)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(11.777.881.156)	(5.204.835.000)
<b>Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản</b>	<b><u>23.700.819.938</u></b>	<b><u>173.897.805</u></b>
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	37.315.891.171	7.973.431.721
<b>Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm</b>	<b><u>25.298.364.205</u></b>	<b><u>399.680.612</u></b>

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**Số 59 Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**26 . 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	148.910.167.786	31.417.090.553
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	148.910.167.786	31.417.090.553
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	2.000.000	2.000.000
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>74.455</b>	<b>15.709</b>

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.

**27 . CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ**

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	47.046.382.093	5.172.051.170
Chi phí nhân công	2.726.155.363	2.351.950.743
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.696.530.938	2.669.703.272
Chi phí dịch vụ mua ngoài	154.574.927.009	85.113.634.635
Chi phí khác bằng tiền	2.808.378.600	1.390.355.583
	<b>209.852.374.003</b>	<b>96.697.695.403</b>

**28 . 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 về giá thị trường, tỷ giá hối đoái, lãi suất.

Rủi ro về tỷ giá hối đoái:

Công ty chịu rủi ro về tỷ giá khi có các giao dịch được 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,...

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**Số 59 Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025**Rủi ro về lãi suất:**

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

**Rủi ro tín dụng**

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
<b>Tại ngày 31/12/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	12.085.162.366	-	-	12.085.162.366
Phải thu khách hàng, phải thu khác	68.904.029.737	-	-	68.904.029.737
Các khoản cho vay	208.960.000.000	-	-	208.960.000.000
	<u>289.949.192.103</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>289.949.192.103</u>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Tiền và các khoản tương đương tiền	33.408.111.962	-	-	33.408.111.962
Phải thu khách hàng, phải thu khác	87.247.035.565	-	-	87.247.035.565
Các khoản cho vay	43.600.000.000	-	-	43.600.000.000
	<u>164.255.147.527</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>164.255.147.527</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 PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**Số 59 Trần Phú, Phường Quang Trung,  
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An**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>				
Phải trả người bán, phải trả khác	39.309.149.902	4.772.022.674	-	44.081.172.576
	<u>39.309.149.902</u>	<u>4.772.022.674</u>	<u>-</u>	<u>44.081.172.576</u>
<b>Tại ngày 01/01/2025</b>				
Phải trả người bán, phải trả khác	20.855.842.447	4.594.222.181	-	25.450.064.628
	<u>20.855.842.447</u>	<u>4.594.222.181</u>	<u>-</u>	<u>25.450.064.628</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.

**29 . 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.

**30 . 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 và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	Công ty mẹ
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	Công ty liên kết
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	Cùng tập đoàn

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:

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
<b>Mua hàng</b>	<b>14.930.273.819</b>	<b>30.463.488.618</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	-	3.351.579.377
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	14.930.273.819	27.111.909.241
<b>Bán hàng</b>	<b>-</b>	<b>163.336.364</b>
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	-	163.336.364

**CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂN**

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

**Báo cáo tài chính hợp nhất**  
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 người quản lý chủ chốt	955.564.000	886.524.000

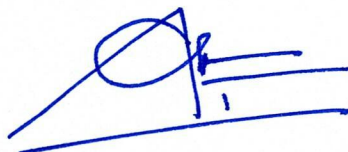
Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

**31 . 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.



Lê Thị Ngọc Lan  
Người lập



Phi Tiến Chung  
Kế toán trưởng



Nguyễn Văn An  
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026