

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 31/12/2024

(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 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	08-09
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ hợp nhất	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 2024.

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 Hải Yến	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 Lê Thị Ngọc Lan	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.

Ông Nguyễn Văn An – Tổng Giám đốc được ông Nguyễn Văn Cửu ủy quyền ký Báo cáo tài chính hợp nhất cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 theo Giấy Ủy quyền số 300/UQ-CT của Chủ tịch Hội đồng quản trị ngày 27/12/2024.

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 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;

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

- 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 31/12/2024, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và tuân thủ các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Thay mặt Ban Tổng Giám đốc



Nguyễn Văn An
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2025

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 31 tháng 03 năm 2025, từ trang 06 đến trang 34, bao gồm: Bảng cân đối kế toán hợp nhất tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, 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 trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính hợp nhất của Công ty theo Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất 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 hợp nhất. 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 hợp nhất 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 hợp nhất trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính hợp nhất.

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

Căn cứ Hợp đồng chuyển giao dự án số 09/2013/HĐCG/HANDICO-HANDICOVINHTANLAND và các biên bản, phụ lục kèm theo giữa Công ty, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội (Tổng Công ty) và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 (Handico 30) về việc chuyển giao Dự án đầu tư xây dựng Khu đô thị sinh thái Vinh Tân, các sản phẩm thuộc về Tổng Công ty và Handico 30 khi chuyển nhượng cho khách hàng sẽ chuyển lợi ích về Tổng Công ty và Handico 30. Tuy nhiên, Công ty đang ghi nhận toàn bộ Doanh thu tương ứng với phần diện tích thụ hưởng của Tổng Công ty và Handico 30 theo giá trị bán thực tế cho khách hàng vào Báo cáo Tài chính hàng năm mà không thực hiện ghi nhận theo giá trị chuyển giao tương ứng. Đồng thời Công ty thực hiện phân phối lợi nhuận cho các chủ sở hữu vốn trên lợi nhuận lũy kế theo Báo cáo tài chính hàng năm bao gồm cả lợi nhuận từ việc bán các sản phẩm thuộc về Tổng Công ty và Handico 30. Bằng các thủ tục đã thực hiện, chúng tôi chưa xác định được các điều chỉnh cần thiết liên quan đến khoản mục doanh thu và các khoản mục khác có liên quan trên Báo cáo tài chính của Công ty.

Ý kiến kiểm toán ngoại trừ

Theo ý kiến của chúng tôi, ngoại trừ ảnh hưởng của vấn đề nêu tại đoạn “Cơ sở của ý kiến kiểm toán ngoại trừ”, Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với Chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày báo cáo tài chính.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Nguyễn Tuấn Anh
Giám đốc Kiểm toán
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 1369-2023-002-1

Nguyễn Trung Kiên
Kiểm toán viên
Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán
Số: 5136-2025-002-1

Hà Nội, ngày 31 tháng 03 năm 2025

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BỒ THỊ HANDICO - VINH TẬN
Số 59 Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An
cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẬP

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2024	VND	01/01/2024	VND
100	A. TÀI SẢN NGÂN HÀNG		654.019.049.217	576.163.844.616		
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền		33.408.111.962	4.663.589.465		
111	1. Tiền		9.408.111.962	4.663.589.465		
112	2. Các khoản tương đương tiền		24.000.000.000	-		
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn		31.600.000.000	14.400.000.000		
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		31.600.000.000	14.400.000.000		
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		110.857.953.834	95.666.963.562		
131	1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng		331.959.075	238.157.607		
132	2. Trả trước cho người bán ngắn hạn		11.610.918.269	12.869.197.209		
135	3. Phải thu về cho vay ngắn hạn		12.000.000.000	-		
136	4. Phải thu ngắn hạn khác		86.915.076.490	82.559.608.746		
140	IV. Hàng tồn kho		476.725.061.051	455.742.524.639		
141	1. Hàng tồn kho		476.725.061.051	455.742.524.639		
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.427.922.370	5.690.766.950		
152	1. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ		-	6.247.273		
153	2. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước		1.427.922.370	5.684.519.677		
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		32.838.998.282	35.789.446.932		
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		42.695.069	64.790.000		
216	1. Phải thu dài hạn khác		42.695.069	64.790.000		
220	II. Tài sản cố định		32.067.138.866	34.648.792.551		
221	1. Tài sản cố định hữu hình		32.067.138.866	34.648.792.551		
222	- Nguyên giá		49.487.169.862	49.985.988.044		
223	- Giá trị hao mòn lũy kế		(17.420.030.996)	(15.337.195.493)		
250	V. Đầu tư tài chính dài hạn		429.854.270	431.931.361		
252	1. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		429.854.270	431.931.361		
260	VI. Tài sản dài hạn khác		299.310.077	643.933.020		
261	1. Chi phí trả trước dài hạn		299.310.077	643.933.020		
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		686.858.047.499	611.953.291.548		

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2025

Lê Thị Ngọc Lan
Người lập
Phi Tiền Chung
Phó Tổng Giám đốc
Kiểm Kế toán trưởng
Nguyễn Văn Ân
Tổng Giám đốc



Handwritten signature in blue ink.

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2024	01/01/2024
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		686.858.047.499	611.953.291.548
429	5. Lợi ích cổ đông không kiểm soát		369.864.125	354.135.550
421b	LNST chưa phân phối năm nay		31.417.090.553	27.139.011.838
421a	LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước		60.031.230	35.253.316
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		31.477.121.783	27.174.265.154
418	2. Quỹ đầu tư phát triển		88.266.340.905	64.270.243.882
411a	Có phiếu phổ thông có quyền biểu quyết		20.000.000.000	20.000.000.000
411	1. Vốn góp của chủ sở hữu		20.000.000.000	20.000.000.000
410	I. Vốn chủ sở hữu	16	140.113.326.813	111.798.644.586
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		140.113.326.813	111.798.644.586
331	1. Phải trả người bán dài hạn	12	4.594.222.181	4.594.222.181
330	II. Nợ dài hạn		4.594.222.181	4.594.222.181
322	6. Quỹ khen thưởng, phúc lợi		2.448.519.988	2.085.349.054
319	5. Phải trả ngân hàng khác	15	18.303.457.354	9.064.402.761
314	4. Phải trả người lao động		110.390.000	110.390.000
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	14	974.918.168	21.396.357
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	13	517.760.827.902	481.305.119.361
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	12	2.552.385.093	2.973.767.248
310	I. Nợ ngắn hạn		542.150.498.505	495.560.424.781
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		546.744.720.686	500.154.646.962
			VND	VND

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN HỢP NHẤT

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

(tiếp theo)

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 31/12/2024

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH HỢP NHẤT

Năm 2024

Mã CHI TIẾT số
 Thuyết minh
 Năm 2024 Năm 2023 VND VND

01	17	114.834.244,145	114.741.922,047	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ
02	-	-	-	2. Các khoản giảm trừ doanh thu
10	114.834.244,145	114.741.922,047	114.741.922,047	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ
11	18	71.225.981,958	77.141.965,020	4. Giá vốn hàng bán
20	43.608.262,187	37.599.957,027	37.599.957,027	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ
21	1.099.144,805	1.405.813,402	1.405.813,402	6. Doanh thu hoạt động tài chính
22	33.233,985	145.715,069	145.715,069	7. Chi phí tài chính
23	1.150,685	72.315,069	72.315,069	Trong đó: Chi phí lãi vay
24	(2.077,091)	(4.425,352)	(4.425,352)	8. Phần lãi hoặc lỗ trong công ty liên doanh, liên kết
25	280.204,000	29.888,889	29.888,889	9. Chi phí bán hàng
26	4.877,689,177	4.346.845,674	4.346.845,674	10 Chi phí quản lý doanh nghiệp
30	39.514.202,739	34.478.895,445	34.478.895,445	11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh
31	278.716,242	119.339,736	119.339,736	12. Thu nhập khác
32	386.668,132	510.633,198	510.633,198	13. Chi phí khác
40	(107.951,890)	(391.293,462)	(391.293,462)	14. Lợi nhuận khác
50	39.406.250,849	34.087.601,983	34.087.601,983	15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế
51	7.973.431,721	6.920.532,106	6.920.532,106	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành
52	-	-	-	17. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại
60	31.432.819,128	27.167.069,877	27.167.069,877	18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp
61	31.417.090,553	27.139.011,838	27.139.011,838	19. Lợi nhuận sau thuế của Công ty mẹ
62	15.728,575	28.058,039	28.058,039	20. Lợi nhuận sau thuế của Cổ đông không kiểm soát
70	15.709	13.570	13.570	21. Lãi cơ bản trên cổ phiếu

Handwritten signature and red circular stamp of Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đồ thị Handico - Vinh Tân. The stamp contains the company name and registration information.

Le Thị Ngọc Lan
 Người lập
 Phi Tiền Chung
 Phó Tổng Giám đốc
 Nguyễn Văn An
 Tổng Giám đốc

Kiểm Kế toán trưởng

Ngày An, ngày 31 tháng 03 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024

(Theo phương pháp giá trị gốc)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐO THỊ HANDICO - VINH TÂN
Số 59 Trần Phú, Phường Quang Trung,
Thành phố Vinh, Tỉnh Nghệ An
Báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2024

Mã CHI TIẾT số
Thuyết minh
Năm 2024 VND
Năm 2023 VND

I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

01	1. Lợi nhuận trước thuế	39.406.250.849	34.087.601.983
02	- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	2.669.703.272	2.562.081.355
05	- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	(1.354.079.012)	(1.405.933.505)
06	- Chi phí lãi vay	1.150.685	72.315.069
08	3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	40.723.025.794	35.316.064.902
09	- Tăng, giảm các khoản phải thu	(395.697.558)	3.379.132.117
10	- Tăng, giảm hàng tồn kho	(20.982.536.412)	(16.438.553.953)
11	- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	45.914.735.073	(33.778.358.843)
12	- Tăng, giảm chi phí trả trước	344.622.943	195.683.241
14	- Tiền lãi vay đã trả	(1.150.685)	(72.315.069)
15	- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	(5.675.739.124)	(7.069.831.063)
17	- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	(341.799.148)	(355.131.111)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	59.585.460.883	(18.823.309.779)
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	(99.000.000)	(1.111.019.488)
22	2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác	267.961.711	4.545.455
23	3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	(176.900.000.000)	(49.300.000.000)
24	4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	147.700.000.000	66.450.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	675.581.791	2.088.774.732
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	(28.355.456.498)	18.132.300.699
33	1. Tiền thu từ đi vay	1.000.000.000	14.500.000.000
34	2. Tiền trả nợ gốc vay	(1.000.000.000)	(14.500.000.000)
36	3. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	(2.485.481.888)	(2.151.377.576)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	(2.485.481.888)	(2.151.377.576)

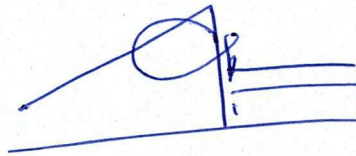
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ HỢP NHẤT

Năm 2024
(Theo phương pháp gián tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2024 VND	Năm 2023 VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		28.744.522.497	(2.842.386.656)
60	Tiền và tương đương tiền đầu năm		4.663.589.465	7.505.976.121
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>33.408.111.962</u>	<u>4.663.589.465</u>



Lê Thị Ngọc Lan
Người lập



Phi Tiến Chung
Phó Tổng Giám đốc
kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Văn An
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH HỢP NHẤT

Năm 2024

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 2024 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 24 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 là: 23 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 công ty con được hợp nhất báo cáo tài chính tại thời điểm 31/12/2024 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

Công ty áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính, Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC và Thông tư số 202/2014/TT-BTC hướng dẫn Phương pháp lập và trình bày báo cáo tài chính hợp nhất.

Tuyên bố về việc tuân thủ Chuẩn mực kế toán và Chế độ kế toán

Công ty đã áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước đã ban hành. Các Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện Chuẩn mực và Chế độ kế toán doanh nghiệp hiện hành đang áp dụng.

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.

Theo quy định của Hợp đồng chuyển giao Dự án, các phụ lục hợp đồng kèm theo và Biên bản thanh lý Hợp đồng hợp tác đầu tư số 05/2014/BBTL ngày 11/02/2014 giữa Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội với Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30, các bên đã cùng thống nhất phân chia phần diện tích được hưởng đối với từng nhóm sản phẩm hoàn thành của Dự án.

Công ty ghi nhận vào chi phí sản xuất kinh doanh dở dang chi phí phát sinh liên quan đến Dự án để đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định của Luật đất đai, Luật quản lý thuế, Luật thuế thu nhập doanh nghiệp và các văn bản hướng dẫn dưới luật.

Đồng thời, Công ty đang ghi nhận toàn bộ doanh thu và chi phí tương ứng phát sinh từ việc bán các diện tích đất thuộc phần 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 vào Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh hợp nhất hàng năm.

2.3 . 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.

2.4 . 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.

2.5 . Công cụ tài chính

Ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính

Tài sản tài chính của Công ty bao gồm tiền và các khoản tương đương tiền, các khoản phải thu khách hàng và phải thu khác, các khoản cho vay, các khoản đầu tư ngắn hạn và dài hạn. Tại thời điểm ghi nhận ban đầu, tài sản tài chính được xác định theo giá mua/chi phí phát hành cộng các chi phí phát sinh khác liên quan trực tiếp đến việc mua, phát hành tài sản tài chính đó.

Nợ phải trả tài chính

Nợ phải trả tài chính của Công ty bao gồm các khoản vay, các khoản phải trả người bán và phải trả khác, chi phí phải trả. Tại thời điểm ghi nhận lần đầu, các khoản nợ phải trả tài chính được xác định theo giá phát hành cộng các chi phí phát sinh liên quan trực tiếp đến việc phát hành nợ phải trả tài chính đó.

Giá trị sau ghi nhận ban đầu

Tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính chưa được đánh giá theo giá trị hợp lý tại ngày kết thúc kỳ kế toán năm do Thông tư số 210/2009/TT-BTC và các quy định hiện hành yêu cầu trình bày Báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính nhưng không đưa ra hướng dẫn tương đương cho việc đánh giá và ghi nhận giá trị hợp lý của các tài sản tài chính và nợ phải trả tài chính.

2.6 . Tiền và các khoản tương đương tiền

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

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

2.7 . Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn bao gồm: Các khoản tiền gửi ngân hàng có kỳ hạn được nắm giữ đến ngày đáo hạn với mục đích thu lãi hàng kỳ.

Các khoản đầu tư vào các công ty con, công ty liên doanh liên kết mua trong kỳ 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 “Hợp nhất kinh doanh” và “Đầu tư vào công ty liên doanh 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.

Phần sở hữu của nhà đầu tư trong lợi nhuận (lỗ) của công ty liên kết sau khi mua được phản ánh trên báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất và phần sở hữu của nhà đầu tư trong thay đổi sau khi mua của các quỹ của công ty liên kết được ghi nhận vào các quỹ. Thay đổi lũy kế sau khi mua được điều chỉnh vào giá trị còn lại của khoản đầu tư vào công ty liên kết. Cổ tức nhận được từ công ty liên kết được căn trừ vào khoản đầu tư vào công ty liên kết.

Báo cáo tài chính của công ty liên kết được lập cùng kỳ 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.

2.8 . Các khoản nợ phải thu

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

2.9 . Hàng tồn kho

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

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 31/12/2024

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.

2.10 . 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

2.11 . Chi phí trả trước

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

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

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

2.12 . Các khoản nợ phải trả

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

2.13 . 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.

2.14 . 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.

2.15 . 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.

2.16 . 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.

2.17 . 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 31/12/2024, 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.

2.18 . 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.

2.19 . 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.

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 31/12/2024

2.20 . 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>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>
	VND	VND
Tiền mặt	1.174.883.701	1.115.483.701
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.233.228.261	3.548.105.764
Các khoản tương đương tiền	24.000.000.000	-
	<u><u>33.408.111.962</u></u>	<u><u>4.663.589.465</u></u>

Tại 31/12/2024, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 24.000.000.000 VND được gửi tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam với lãi suất 4,4%/năm.

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá gốc	Dự phòng	Giá gốc	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Đầu tư ngắn hạn				
- Tiền gửi có kỳ hạn	31.600.000.000	-	14.400.000.000	-
	31.600.000.000	-	14.400.000.000	-

Tại ngày 31/12/2024, các khoản tiền gửi có kỳ hạn là tiền gửi có kỳ hạn 6 tháng có giá trị 31.600.000.000 VND được gửi tại các ngân hàng thương mại với lãi suất 5,45%/năm.

b) Đầu tư góp vốn vào Công ty liên kết

	31/12/2024				01/01/2024			
	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu	Địa chỉ	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Giá trị ghi sổ theo phương pháp Vốn chủ sở hữu
				VND				VND
Đầu tư vào công ty liên kết								
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	Hà Nội	46%	46%	429.854.270	Hà Nội	46%	46%	431.931.361
				429.854.270				431.931.361
				429.854.270				431.931.361

Các giao dịch trọng yếu giữa Công ty và Công ty liên doanh, liên kết trong năm: Xem thuyết minh số 30.

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 31/12/2024

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2024		01/01/2024	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Bên liên quan				
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 ^(*)	12.000.000.000	-	-	-
	<u>12.000.000.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>

(*) Các hợp đồng cho vay giữa Công ty và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30, chi tiết như sau:

(a) Hợp đồng số 79/2024/CT30-CT69 ngày 05-11-2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 3.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 3.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(b) Hợp đồng số 82/2024/CT30-CT69 ngày 28-11-2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 4.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 4.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

(c) Hợp đồng số 88/2024/CT30-CT69 ngày 04-12-2024, với các điều khoản chi tiết sau:

- + Hạn mức tín dụng: 5.000.000.000 VND;
- + Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động;
- + Thời hạn của hợp đồng: 06 tháng;
- + Lãi suất cho vay: 6,0%/năm;
- + Số dư nợ gốc tại thời điểm cuối năm: 5.000.000.000 VND;
- + Các hình thức bảo đảm tiền vay: Tín chấp.

8 . PHẢI THU KHÁC

31/12/2024 01/01/2024

Gia trị Dự phòng VND Gia trị Dự phòng VND

a) Ngân hạn

Chi tiết theo nội dung

Phải thu về lãi 423.563.014

tiền gửi, tiền cho vay

Tâm ứng 3.778.767.320

Ban quản lý dự 602.955.890

án số 5 3.258.603.200

Cho cán bộ nhân viên mượn 957.025.353

Phải thu UBND tỉnh Nghệ An

tiền bồi thường giải phóng mặt

bằng 54.807.023.491

Tông Công ty Đầu tư và Phát

tiền Nhà Hà Nội (*) 18.293.742.199

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát

tiền Nhà Hà Nội số 30 (**)

4.724.533.009

Phải thu khác

86.915.076.490

Dai hạn

Chi tiết theo nội dung

Ký cược, ký quỹ 11.050.000

Phải thu khác 31.645.069

42.695.069

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát

tiền Nhà Hà Nội 18.362.605.213

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát

tiền Nhà Hà Nội số 30 54.807.023.491

Tông Công ty Đầu tư và Phát

tiền Nhà Hà Nội 5.403.111

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển

Đô thị Vinh Tân 73.175.031.815

73.106.168.801

-

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

(**) Trong năm 2024, Công ty thực hiện cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30 vay, Công ty đã thu tiền lãi vay trong kỳ liên quan đến khoản vay là 74.205.480 VND, đã thu tiền thực tế là 5.342.466 VND. Số hiệu liên quan đến phải thu theo thỏa thuận hợp tác là 18.293.742.199 VND.

9. HẠNG TỒN KHO

	31/12/2024	01/01/2024
Giá gốc	VND	VND
Dự phòng	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	448.642.627	347.602.235
Chi phí sản xuất	8.445.455	-
Công cụ, dụng cụ	453.327.604.172	433.013.783.904
kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	-	-
Hàng hóa bất động sản ⁽²⁾	22.940.368.797	22.381.138.500
476.725.061.051	-	455.742.524.639
-	-	-

(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/HDCG/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.

10 . TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Nguyên giá	Số dư đầu năm	- Mua trong năm	- Thanh lý, nhượng bán	Số dư cuối năm	Giá trị hao mòn lũy kế	Số dư đầu năm	- Khấu hao trong năm	- Thanh lý, nhượng bán	Số dư cuối năm	Giá trị còn lại	Tại ngày đầu năm	Tại ngày cuối năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	39.344.215.601	3.502.625.079	6.493.746.818	463.254.546	182.146.000	49.985.988.044	99.000.000	(597.818.182)	49.487.169.862	VND	VND	VND
Máy móc, thiết bị	3.601.625.079	5.895.928.636	463.254.546	463.254.546	182.146.000	49.985.988.044	99.000.000	(597.818.182)	49.487.169.862	VND	VND	VND
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	4.734.908.763	4.734.908.763	463.254.546	463.254.546	182.146.000	49.985.988.044	99.000.000	(597.818.182)	49.487.169.862	VND	VND	VND
Thiết bị, dụng cụ quản lý	8.915.831	8.915.831	463.254.546	463.254.546	182.146.000	49.985.988.044	99.000.000	(597.818.182)	49.487.169.862	VND	VND	VND
Tài sản cố định khác	63.931.623	63.931.623	463.254.546	463.254.546	182.146.000	49.985.988.044	99.000.000	(597.818.182)	49.487.169.862	VND	VND	VND
	32.136.357.861	708.758.099	1.739.744.968	1.161.019.873	8.915.831	32.067.138.866	32.067.138.866	-	32.067.138.866			
	30.388.497.627	508.705.535	1.161.019.873	8.915.831	8.915.831	32.067.138.866	32.067.138.866	-	32.067.138.866			

- Nguyên giá tài sản cố định cuối năm đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng: 887.349.625 VND.

Trong đó:

11 . CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC DÀI HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
- Công cụ xuất dùng	299.310.077	643.933.020
	VND	VND
	<u>299.310.077</u>	<u>643.933.020</u>

12 . PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2024	01/01/2024
Số có khả năng trả		
Giá trị nợ		
	VND	VND
	<u>299.310.077</u>	<u>643.933.020</u>

	31/12/2024	01/01/2024
Số có khả năng trả		
Giá trị nợ		
	VND	VND
	<u>2.552.385.093</u>	<u>2.973.767.248</u>

	31/12/2024	01/01/2024
Ngân hàng		
Công ty CP Tư	906.800.000	-
văn Đầu tư và		
Xây dựng Minh		
Huy		
Công ty CP Xây		
dùng Dịch vụ		
Thương mại		
Thành Danh		
Phải trả các đối	1.645.585.093	2.296.802.248
tương khác		
	<u>2.552.385.093</u>	<u>2.973.767.248</u>

	31/12/2024	01/01/2024
Dài hạn		
Xi nghiệp Xây	3.579.737.649	3.579.737.649
lập số 2		
Phải trả các đối	1.014.484.532	1.014.484.532
tương khác		
	<u>4.594.222.181</u>	<u>4.594.222.181</u>

13 . NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC NGAY HẠN

	31/12/2024	01/01/2024
Bên khác		
- Các khoản người mua trả tiền trước cho Dự án Khu đô	517.678.640.687	481.233.984.339
thị sinh thái Vinh Tân		
- Các khoản người mua trả tiền trước khác	82.187.215	71.135.022
	<u>517.760.827.902</u>	<u>481.305.119.361</u>
	VND	VND
	<u>517.760.827.902</u>	<u>481.305.119.361</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	2.604.918.218	6.198.531	7.396.951.021	4.222.993.778	-	575.237.556
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	18.181.818	-	-	-	18.181.818	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	1.913.209.811	15.197.826	7.973.431.721	5.675.739.124	-	399.680.612
Thuế Thu nhập cá nhân	-	-	10.812.000	11.892.000	1.080.000	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	1.148.209.830	-	1.069.929.630	1.330.380.352	1.408.660.552	-
Các loại thuế khác	-	-	8.175.040	8.175.040	-	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	282.951	282.951	-	-
	5.684.519.677	21.396.357	16.459.582.363	11.249.463.245	1.427.922.370	974.918.168

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu sự kiểm tra của cơ quan thuế. Do việc áp dụng luật và các quy 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

	31/12/2024	01/01/2024
	VND	VND
- Kinh phí công đoàn	1.109.399	2.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	458.988.435	458.988.435
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả	33.179.186	105.494.255
- Tiền đặt cọc của khách hàng xây thô	17.809.810.934	8.492.332.628
- Các khoản phải trả, phải nộp khác	369.400	5.587.443
	18.303.457.354	9.064.402.761

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	Công
Số dư đầu năm trước	20.000.000.000	49.566.312.318	17.212.743.461	326.077.511	87.105.133.290
Lãi trong năm trước	-	-	27.139.011.838	28.058.039	27.167.069.877
Phân phối lợi nhuận	-	14.703.931.564	(17.177.490.145)	-	(2.473.558.581)
Số dư cuối năm trước	20.000.000.000	64.270.243.882	27.174.265.154	354.135.550	111.798.644.586
Số dư đầu năm nay	20.000.000.000	64.270.243.882	27.174.265.154	354.135.550	111.798.644.586
Lãi trong năm nay	-	-	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)
Số dư cuối năm nay	20.000.000.000	88.266.340.905	31.477.121.783	369.864.125	140.113.326.813

Theo Nghị quyết Đại Hội đồng cổ đông số 24/DHCHĐ2024 ngày 30/06/2024, Công ty mẹ công bố việc phân phối lợi nhuận năm 2023 như sau:

Phân phối lợi nhuận	Số tiền
Trích Quỹ đầu tư phát triển	VND
Trích Quỹ khen thưởng, phúc lợi	23.996.097.023
Chi trả cổ tức	704.970.082
	2.413.166.819

Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu	Cuối năm		Đầu năm	
	Tỷ lệ	VND	Tỷ lệ	VND
b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu				
- 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
	<u>100</u>	<u>20.000.000.000</u>	<u>100</u>	<u>20.000.000.000</u>
c) Các giao dịch về vốn với các chủ sở hữu và phân phối cổ tức, chia lợi nhuận				

Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Năm 2024		Năm 2023	
	31/12/2024	VND	01/01/2024	VND
d) Cổ phiếu				
- Vốn góp đầu năm	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
- Cổ tức, lợi nhuận phải trả đầu năm	-	-	-	-
e) Các quỹ công ty				
Số lượng cổ phiếu đang ký phát hành	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu đã phát hành và góp vốn đầy đủ	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	2.000.000	2.000.000	2.000.000	2.000.000
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (VND)	10.000	10.000	10.000	10.000
Quỹ đầu tư phát triển	88.266.340.905	88.266.340.905	64.270.243.882	64.270.243.882
	<u>31/12/2024</u>	<u>31/12/2024</u>	<u>01/01/2024</u>	<u>01/01/2024</u>

17 . TỔNG DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ	Năm 2024		Năm 2023	
	VND	Năm 2024	VND	Năm 2023
Doanh thu kinh doanh bất động sản	109.363.573.516	112.024.891.322	112.024.891.322	112.024.891.322
Doanh thu cung cấp dịch vụ	5.470.670.629	2.717.030.725	2.717.030.725	2.717.030.725
	<u>114.834.244.145</u>	<u>114.741.922.047</u>	<u>114.741.922.047</u>	<u>114.741.922.047</u>

18 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN	Năm 2024		Năm 2023	
	VND	Năm 2024	VND	Năm 2023
Giá vốn kinh doanh bất động sản	69.493.802.832	75.527.503.500	75.527.503.500	75.527.503.500
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.732.179.126	1.614.461.520	1.614.461.520	1.614.461.520
	<u>71.225.981.958</u>	<u>77.141.965.020</u>	<u>77.141.965.020</u>	<u>77.141.965.020</u>

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN BỜ 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 31/12/2024

19 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	1.099.144.805	1.405.813.402
	VND	VND
	<u>1.099.144.805</u>	<u>1.405.813.402</u>

20 . CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2024	Năm 2023
Lãi tiền vay	1.150.685	72.315.069
Lãi tiền đặt công thi công của khách hàng	32.083.300	73.400.000
	VND	VND
	<u>33.233.985</u>	<u>145.715.069</u>

21 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2024	Năm 2023
Phí tham định giá đất	280.204.000	19.888.889
Phí tư vấn Hợp đồng chuyển nhượng đất	-	10.000.000
	VND	VND
	<u>280.204.000</u>	<u>29.888.889</u>

22 . CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2024	Năm 2023
Chi phí nhân công	1.576.278.227	1.760.536.975
Chi phí khấu hao tài sản cố định	265.047.443	266.903.495
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.876.075.991	2.230.725.637
Chi phí khác bằng tiền	160.287.516	88.679.567
	VND	VND
	<u>4.877.689.177</u>	<u>4.346.845.674</u>

23 . THU NHẬP KHÁC

	Năm 2024	Năm 2023
Thu nhập từ nhượng bán, thanh lý tài sản cố định	274.173.831	4.545.455
Tiền phát thu được	-	54.000.000
Thu nhập khác	4.542.411	60.794.281
	VND	VND
	<u>278.716.242</u>	<u>119.339.736</u>

24 . CHI PHÍ KHÁC

Năm 2024	Năm 2023
386.668.132	510.633.198
VND	VND
364.138.318	364.138.000
22.529.814	146.495.198
Chi phí khấu hao tài sản cố định	Chi phí khác

25 . CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

Năm 2024	Năm 2023
630.893.471	527.178.526
8.417.108	15.197.826
VND	VND
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Dịch vụ Handico

639.310.579	542.376.352
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành
57.376.352	431.783.710
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm
(470.904.124)	(916.783.710)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm
225.782.807	57.376.352
Thuế TNDN phải nộp cuối năm	Thuế TNDN phải nộp cuối năm

7.334.121.142	6.378.155.754
Chi phí thuế TNDN hiện hành tại Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Handico - Vinh Tân	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành

7.334.121.142	6.378.155.754
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành
(1.955.388.337)	(2.180.496.738)
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm
(5.204.835.000)	(6.153.047.353)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm
173.897.805	(1.955.388.337)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HKKD bất động sản	Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HKKD bất động sản

7.973.431.721	6.920.532.106
Chi phí thuế TNDN hiện hành	Chi phí thuế TNDN hiện hành

399.680.612	(1.898.011.985)
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN ĐÔ THỊ HANDICO - VINH TÂNSố 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 31/12/2024**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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Lợi nhuận sau thuế	31.417.090.553	27.139.011.838
Lợi nhuận phân bổ cho cổ phiếu phổ thông	31.417.090.553	27.139.011.838
Cổ phiếu phổ thông lưu hành bình quân trong năm	2.000.000	2.000.000
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	15.709	13.570

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 2024, 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 2024	Năm 2023
	VND	VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	5.172.051.170	7.560.260.107
Chi phí nhân công	2.351.950.743	3.709.348.330
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.669.703.272	2.197.943.355
Chi phí dịch vụ mua ngoài	85.113.634.635	81.797.560.059
Chi phí khác bằng tiền	1.390.355.583	2.614.337.504
	96.697.695.403	97.879.449.355

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: 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 31/12/2024

Rủi ro về lãi suất:

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

Rủi ro tín dụng

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

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2024				
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	31.600.000.000	-	-	31.600.000.000
	<u>152.255.147.527</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>152.255.147.527</u>
Tại ngày 01/01/2024				
Tiền và các khoản tương đương tiền	4.663.589.465	-	-	4.663.589.465
Phải thu khách hàng, phải thu khác	82.797.766.353	-	-	82.797.766.353
Các khoản cho vay	14.400.000.000	-	-	14.400.000.000
	<u>101.861.355.818</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>101.861.355.818</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.

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:

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 31/12/2024

	Từ 1 năm trở xuống VND	Trên 1 năm đến 5 năm VND	Trên 5 năm VND	Cộng VND
Tại ngày 31/12/2024				
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>
Tại ngày 01/01/2024				
Phải trả người bán, phải trả khác	12.038.170.009	4.594.222.181	-	16.632.392.190
	<u>12.038.170.009</u>	<u>4.594.222.181</u>	<u>-</u>	<u>16.632.392.190</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 2024</u> VND	<u>Năm 2023</u> VND
Mua hàng	30.463.488.618	24.820.013.283
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	3.351.579.377	4.079.241.966
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	27.111.909.241	20.740.771.317
Bán hàng	163.336.364	-
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 TÂNSố 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 31/12/2024

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Mối quan hệ</u>	<u>Năm 2024</u>	<u>Năm 2023</u>
		VND	VND
Thu nhập của người quản lý chủ chốt			
Ông Nguyễn Văn Cửu	Chủ tịch HĐQT	174.000.000	154.000.000
Ông Lê Cảnh Toàn	Phó Chủ tịch	21.600.000	21.600.000
Bà Nguyễn Thị Hải Yến	Thành viên HĐQT	21.600.000	21.600.000
Ông Nguyễn Văn An	Tổng Giám đốc	144.000.000	113.000.000
Ông Phi Tiến Chung	Phó tổng Giám đốc	122.400.000	86.400.000
Bà Lê Thị Ngọc Lan	Phó tổng Giám đốc	127.200.000	102.000.000
Ông Đậu Ngọc Nguyên	Phó tổng Giám đốc	117.600.000	79.800.000
Ông Hoàng Anh Dũng	Phó tổng Giám đốc	137.724.000	21.500.000
Bà Nguyễn Thị Lệ Hằng	Trưởng ban BKS	14.400.000	14.400.000
Bà Nguyễn Cao Linh Hương	Thành viên BKS	6.000.000	6.000.000

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 2023 đã được Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC kiểm toán.






Lê Thị Ngọc Lan
Người lập

Phi Tiến Chung
Phó Tổng Giám đốc
kiêm Kế toán trưởng

Nguyễn Văn An
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 31 tháng 03 năm 2025