

BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG

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

	Trang
Báo cáo của Ban Tổng Giám đốc	02-03
Báo cáo kiểm toán độc lập	04-05
Báo cáo tài chính riêng đã được kiểm toán	06-32
Bảng cân đối kế toán riêng	06-07
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng	08
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng	09-10
Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng	11-32

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 riêng 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 Thành 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 riêng này là ông Nguyễn Văn Cửu - Chủ tịch.

KIỂM TOÁN VIÊN

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

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

Số 59 Trần Phú, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An

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

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

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

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

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



Nguyễn Văn An

Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

Số: 300326.113/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 riêng 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 32, bao gồm: Bảng cân đối kế toán riêng tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh riêng, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ riêng cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Thuyết minh Báo cáo tài chính riêng.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày Báo cáo tài chính riêng 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 riêng 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 riêng đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Công ty Cổ phần Đầu tư 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.

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 riêng 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 riêng kèm theo.

Công ty TNHH Hãng Kiểm toán AASC



Vũ Xuân Biển

Phó tổng Giám đốc

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 0743-2023-002-1

Hà Nội, ngày 30 tháng 03 năm 2026

A blue ink signature of Nguyễn Trung Kiên.

Nguyễn Trung Kiên

Kiểm toán viên

Giấy chứng nhận đăng ký hành nghề kiểm toán

Số: 5136-2025-002-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG


Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

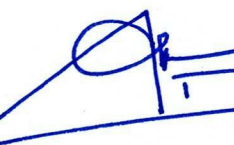
Mã số	TÀI SẢN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
100	A. TÀI SẢN NGẮN HẠN		859.098.747.174	653.221.242.635
110	I. Tiền và các khoản tương đương tiền	3	11.309.776.527	33.218.750.835
111	1. Tiền		6.309.776.527	9.218.750.835
112	2. Các khoản tương đương tiền		5.000.000.000	24.000.000.000
120	II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	4	208.960.000.000	31.000.000.000
123	1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn		208.960.000.000	31.000.000.000
130	III. Các khoản phải thu ngắn hạn		86.004.763.711	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	7	-	12.000.000.000
136	4. Phải thu ngắn hạn khác	8	68.666.070.662	86.915.076.490
137	5. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi		(1.310.001.388)	-
140	IV. Hàng tồn kho	10	551.255.605.341	476.716.615.596
141	1. Hàng tồn kho		551.255.605.341	476.716.615.596
150	V. Tài sản ngắn hạn khác		1.568.601.595	1.427.922.370
153	1. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	15	1.568.601.595	1.427.922.370
200	B. TÀI SẢN DÀI HẠN		30.425.447.437	33.114.058.943
210	I. Các khoản phải thu dài hạn		11.050.000	11.050.000
216	1. Phải thu dài hạn khác	8	11.050.000	11.050.000
220	II. Tài sản cố định		29.507.885.706	32.067.138.866
221	1. Tài sản cố định hữu hình	11	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	736.560.000	736.560.000
251	1. Đầu tư vào công ty con		306.000.000	306.000.000
252	2. Đầu tư vào công ty liên doanh, liên kết		430.560.000	430.560.000
260	VI. Tài sản dài hạn khác		169.951.731	299.310.077
261	1. Chi phí trả trước dài hạn	12	169.951.731	299.310.077
270	TỔNG CỘNG TÀI SẢN		889.524.194.611	686.335.301.578

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN RIÊNG

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025
(tiếp theo)

Mã số	NGUỒN VỐN	Thuyết minh	31/12/2025	01/01/2025
			VND	VND
300	C. NỢ PHẢI TRẢ		654.898.691.059	546.670.093.781
310	I. Nợ ngắn hạn		650.126.668.385	542.075.871.600
311	1. Phải trả người bán ngắn hạn	13	11.212.425.044	2.552.385.093
312	2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	14	582.437.693.567	517.718.213.412
313	3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	15	25.630.884.661	954.790.017
314	4. Phải trả người lao động		-	102.090.000
319	5. Phải trả ngắn hạn khác	16	28.052.632.369	18.301.979.355
322	6. Quỹ khen thưởng phúc lợi		2.793.032.744	2.446.413.723
330	II. Nợ dài hạn		4.772.022.674	4.594.222.181
331	1. Phải trả người bán dài hạn	13	4.772.022.674	4.594.222.181
400	D. VỐN CHỦ SỞ HỮU		234.625.503.552	139.665.207.797
410	I. Vốn chủ sở hữu	17	234.625.503.552	139.665.207.797
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		111.848.735.072	88.262.410.710
421	3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối		102.776.768.480	31.402.797.087
421b	<i>LNST chưa phân phối năm nay</i>		102.776.768.480	31.402.797.087
440	TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN		889.524.194.611	686.335.301.578


Lê Thị Ngọc Lan
Người lập


Phi Tiên Chung
Phó Tổng Giám đốc
kiểm 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 RIÊNG
Năm 2025

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
01	1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	18	335.092.801.986	114.276.268.062
02	2. Các khoản giảm trừ doanh thu		-	-
10	3. Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ		335.092.801.986	114.276.268.062
11	4. Giá vốn hàng bán	19	150.747.200.176	71.171.282.290
20	5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ		184.345.601.810	43.104.985.772
21	6. Doanh thu hoạt động tài chính	20	6.925.335.401	1.070.441.149
22	7. Chi phí tài chính	21	80.073.531	33.233.985
23	Trong đó: Chi phí lãi vay		-	1.150.685
25	8. Chi phí bán hàng	22	-	280.204.000
26	9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	23	6.591.828.338	4.387.794.646
30	10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh		184.599.035.342	39.474.194.290
31	11. Thu nhập khác	24	1.980.420.514	278.716.242
32	12. Chi phí khác	25	378.092.732	385.098.832
40	13. Lợi nhuận khác		1.602.327.782	(106.382.590)
50	14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế		186.201.363.124	39.367.811.700
51	15. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	26	37.315.891.171	7.965.014.613
52	16. Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hoãn lại		-	-
60	17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp		<u>148.885.471.953</u>	<u>31.402.797.087</u>

Lê Thị Ngọc Lan
Người lập

Phi Tiên Chung
Phó Tổng Giám đốc
kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Văn An
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG
Năm 2025
(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
I. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH				
01	1. Tiền thu từ bán hàng, cung cấp dịch vụ và doanh thu khác		438.468.698.247	165.269.743.006
02	2. Tiền chi trả cho người cung cấp hàng hóa và dịch vụ		(238.503.545.166)	(95.772.611.776)
03	3. Tiền chi trả cho người lao động		(2.228.380.381)	(1.729.018.857)
04	4. Tiền lãi vay đã trả		(80.073.531)	(1.150.685)
05	5. Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp		(12.377.881.156)	(5.654.835.000)
06	6. Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh		1.976.671.715	69.400.000
07	7. Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh		(40.307.295.739)	(2.555.397.560)
20	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh		146.948.193.989	59.626.129.128
II. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ				
21	1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng tài sản cố định và các tài sản dài hạn khác		-	(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		159.700.000.000	147.700.000.000
27	5. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia		4.102.831.703	578.015.121
30	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư		(161.857.168.297)	(28.453.023.168)
III. LƯU CHUYỂN TIỀN TỪ HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH				
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)	(2.471.002.887)
40	Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính		(7.000.000.000)	(2.471.002.887)

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ RIÊNG

Năm 2025

(Theo phương pháp trực tiếp)

Mã số	CHỈ TIÊU	Thuyết minh	Năm 2025	Năm 2024
			VND	VND
50	Lưu chuyển tiền thuần trong năm		(21.908.974.308)	28.702.103.073
60	Tiền và tương đương tiền đầu kỳ		33.218.750.835	4.516.647.762
70	Tiền và tương đương tiền cuối năm	3	<u>11.309.776.527</u>	<u>33.218.750.835</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 30 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH RIÊNG Năm 2025

1 . ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

Hình thức sở hữu vốn

Công ty Cổ phần Đầu tư 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 Thành 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 tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là: 24 người (tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là: 24 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 doanh nghiệp

Công ty có các đơn vị trực thuộc sau:
Chi nhánh tại Hà Nội

Địa chỉ
Hà Nội

Hoạt động kinh doanh chính
Văn phòng đại diện

Thông tin về các công ty con, công ty liên kết của Công ty xem chi tiết tại Thuyết minh số 4.

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.

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.

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 riêng 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 riêng

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

Báo cáo tài chính riêng của Công ty được lập trên cơ sở tổng hợp các báo cáo tài chính của các đơn vị thành viên hạch toán độc lập và của Văn phòng Công ty.

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

2.5 . Ước tính kế toán

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

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

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

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

2.6 . Tiền

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

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

Dự phòng giảm giá các khoản đầu tư được lập vào thời điểm cuối năm cụ thể như sau:

- Đối với các khoản đầu tư 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.

2.8 . 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 riêng căn cứ kỳ hạn còn lại của các khoản phải thu tại ngày báo cáo.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được trích lập cho các khoản: nợ phải thu quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, các 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.

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

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

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

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

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

2.10 . 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.

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	08 - 25 năm
- Máy móc, thiết bị	03 - 08 năm
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	03 - 08 năm
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	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 là 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 riêng 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.

Cổ tức phải trả cho các cổ đông được ghi nhận là khoản phải trả trên Bảng Cân đối kế toán của Công ty sau khi có thông báo chia cổ tức của Hội đồng Quản trị Công ty.

2.14 . 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.

Doanh thu hợp đồng xây dựng

- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được ước tính một cách đáng tin cậy, thì doanh thu của hợp đồng xây dựng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày lập Báo cáo tài chính mà không phụ thuộc vào hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch đã lập hay chưa và số tiền ghi trên hóa đơn là bao nhiêu;
- Trường hợp hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng được xác định một cách đáng tin cậy và được khách hàng xác nhận, thì doanh thu, chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận trong kỳ phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

Giá vốn hàng bán 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, 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, kịp thời vào giá vốn hàng bán trong năm.

2.16 . Chi phí tài chính

Các khoản chi phí được ghi nhận vào chi phí tài chính là chi phí đi vay vốn, lãi tiền đặt cọc của khách hàng.

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 31/12/2025, 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.

2.18 . Các bên liên quan

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

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

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

2.19 . Thông tin bộ phận

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

3 . TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	461.908.690	1.174.658.770
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.847.867.837	8.044.092.065
Các khoản tương đương tiền	5.000.000.000	24.000.000.000
	<u>11.309.776.527</u>	<u>33.218.750.835</u>

Tại ngày 31/12/2025, các khoản tương đương tiền là tiền gửi có kỳ hạn 1 tháng có giá trị 5.000.000.000 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

Số 59 Trần Phú, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An

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

4 . CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

a) Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Đầu tư ngắn hạn	208.960.000.000	-	31.000.000.000	-
- Tiền gửi có kỳ hạn	208.960.000.000	-	31.000.000.000	-
	<u>208.960.000.000</u>	-	<u>31.000.000.000</u>	-

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 đơn vị khác

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Tỷ lệ quyền biểu quyết VND	Giá gốc VND
Đầu tư vào Công ty con	306.000.000	-		306.000.000
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Handico	306.000.000	-	51%	306.000.000
Đầu tư vào Công ty liên kết	430.560.000	-		430.560.000
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	430.560.000	-	46%	430.560.000
	<u>736.560.000</u>	-		<u>736.560.000</u>

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

Thông tin chi tiết về các đơn vị nhận đầu tư:

Tên Công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Hoạt động kinh doanh chính
<i>Công ty con</i>		
- Công ty Cổ phần Dịch vụ Handico	Nghệ An	Dịch vụ hỗ trợ tổng hợp
<i>Công ty liên doanh, liên kết</i>		
- Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Vinh Tân	Hà Nội	Xây dựng nhà ở và kinh doanh bất động sản

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
<i>Bên khác</i>	231.959.075	-	331.959.075	-
- 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	-
	231.959.075	-	331.959.075	-

6 . TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị	Dự phòng	Giá trị	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND
<i>Bên liên quan</i>	2.016.086.656	-	241.827.583	-
- 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	-
<i>Bên khác</i>	16.400.648.706	(659.045.498)	11.369.090.686	-
- 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 người bán khác	5.486.558.303	(659.045.498)	5.264.958.900	-
	18.416.735.362	(659.045.498)	11.610.918.269	-

7 . PHẢI THU VỀ CHO VAY NGẮN HẠN

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	-	-	12.000.000.000	-
	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>12.000.000.000</u>	<u>-</u>

8 . PHẢI THU KHÁC

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
a) Ngắn hạn				
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	-
Ban quản lý dự án số 5	602.955.890	-	602.955.890	-
Cho cán bộ nhân viên mượn	2.709.603.200	-	3.258.603.200	-
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	3.051.557.924	(650.955.890)	4.724.533.009	-
	<u>68.666.070.662</u>	<u>(650.955.890)</u>	<u>86.915.076.490</u>	<u>-</u>
b) Dài hạn				
Ký cược, ký quỹ	11.050.000	-	11.050.000	-
	<u>11.050.000</u>	<u>-</u>	<u>11.050.000</u>	<u>-</u>

Trong đó: Phải thu khác là các bên liên quan

	31/12/2025		01/01/2025	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	84.658.000	-	18.362.605.213	-
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 Phát triển Đô thị Vinh Tân	5.403.111	-	5.403.111	-
Công ty Cổ Phần đầu tư và phát triển nhà Hà Nội số 30.9	34.849.315	-	-	-
	54.931.933.917	-	73.175.031.815	-

9 . NỢ XẤU

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

10 . 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	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang ⁽¹⁾	505.504.186.817	-	453.327.604.172	-
Hàng hóa bất động sản ⁽²⁾	45.573.760.681	-	22.940.368.797	-
	551.255.605.341	-	476.716.615.596	-

(1) Phần chi phí tương ứng với diện tích bất động sản chưa ghi nhận doanh thu đến thời điểm 31/12/2025 của Dự án Khu Đô thị sinh thái Vinh Tân.

(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 Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An

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

11 . TÀI SẢN CÓ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc, thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Tài sản cố định khác	Cộng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Nguyên giá						
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
Số dư cuối năm	39.264.137.571	1.686.106.443	8.025.285.959	52.709.091	596.208.576	49.624.447.640
Giá trị hao mòn lũy kế						
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
Số dư cuối năm	14.387.103.158	1.422.323.664	3.658.217.445	52.709.091	596.208.576	20.116.561.934
Giá trị còn lại						
Tại ngày đầu năm	26.971.594.207	559.942.053	4.535.602.606	-	-	32.067.138.866
Tại ngày cuối năm	24.877.034.413	263.782.779	4.367.068.514	-	-	29.507.885.706

Trong đó:

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình 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 Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An

Báo cáo tài chính riêng

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

12 . 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
	169.951.731	299.310.077

13 . 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
a) Ngắn hạn				
<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>	10.016.137.244	10.016.137.244	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 Nam Sơn	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 Toàn Thắng	1.161.586.300	1.161.586.300	-	-
Phải trả nhà cung cấp khác	4.675.499.244	4.675.499.244	1.130.367.490	1.130.367.490
	11.212.425.044	11.212.425.044	2.552.385.093	2.552.385.093
b) Dài hạn				
<i>Bên khác</i>				
Xí nghiệp Xây lắp số 2	3.579.737.649	3.579.737.649	3.579.737.649	3.579.737.649
Phải trả nhà cung cấp khác	1.192.285.025	1.192.285.025	1.014.484.532	1.014.484.532
	4.772.022.674	4.772.022.674	4.594.222.181	4.594.222.181

14 . 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>517.718.213.412</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	39.572.725
	<u><u>582.437.693.567</u></u>	<u><u>517.718.213.412</u></u>

15 . 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	-	557.820.215	39.175.287.810	39.437.203.181	-	295.904.844
Thuế Tiêu thụ đặc biệt	18.181.818	-	-	-	18.181.818	-
Thuế Thu nhập doanh nghiệp	-	396.969.802	37.315.891.171	12.377.881.156	-	25.334.979.817
Thuế Thu nhập cá nhân	1.080.000	-	8.490.000	8.190.000	780.000	-
Thuế Nhà đất, Tiền thuê đất	1.408.660.552	-	488.800.477	629.779.702	1.549.639.777	-
Phí, lệ phí và các khoản phải nộp khác	-	-	1.626.480.036	1.626.480.036	-	-
	1.427.922.370	954.790.017	78.614.949.494	54.079.534.075	1.568.601.595	25.630.884.661

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

16 . PHẢI TRẢ NGẮN HẠN KHÁC

	31/12/2025	01/01/2025
	VND	VND
- 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	-	800
	28.052.632.369	18.301.979.355

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

Số 59 Trần Phú, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An

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

b) Chi tiết vốn đầu tư của chủ sở hữu

	Tỷ lệ (%)	Cuối năm VND	Tỷ lệ (%)	Đầu năm VND
- 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
- Cổ đông khác	0,60	120.000.000	0,60	120.000.000
	100,00	20.000.000.000	100,00	20.000.000.000

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

	Năm 2025 VND	Năm 2024 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	20.000.000.000	20.000.000.000
- Vốn góp đầu năm	20.000.000.000	20.000.000.000
- Vốn góp cuối năm	20.000.000.000	20.000.000.000

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
- Cổ phiếu phổ thông	2.000.000	2.000.000
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	2.000.000	2.000.000
- Cổ phiếu phổ thông	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	111.848.735.072	88.262.410.710
	111.848.735.072	88.262.410.710

18 . 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	4.912.694.546
	335.092.801.986	114.276.268.062
Trong đó: Doanh thu đối với các bên liên quan (Xem thông tin chi tiết tại thuyết minh số 30)	-	163.336.364

19 . GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2025 VND	Năm 2024 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	1.677.479.458
	150.747.200.176	71.171.282.290

20 . DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Lãi tiền gửi, lãi cho vay	6.925.335.401	1.070.441.149
	<u>6.925.335.401</u>	<u>1.070.441.149</u>

21 . 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
	<u>80.073.531</u>	<u>33.233.985</u>

22 . CHI PHÍ BÁN HÀNG

	Năm 2025	Năm 2024
	VND	VND
Phí thẩm định giá đất	-	280.204.000
	<u>-</u>	<u>280.204.000</u>

23 . 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	1.310.001.388	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.482.196.027	2.386.181.460
Chi phí khác bằng tiền	131.764.354	160.287.516
	<u>6.591.828.338</u>	<u>4.387.794.646</u>

24 . 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
	<u>1.980.420.514</u>	<u>278.716.242</u>

25 . 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	20.960.514
	378.092.732	385.098.832

26 . 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>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	9.888.239.313	3.074.555.355
Các khoản điều chỉnh tăng	378.092.732	79.912.001
- Chi phí không hợp lệ	378.092.732	79.912.001
Thu nhập chịu thuế TNDN	10.266.332.045	3.154.467.356
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	2.053.266.408	630.893.471
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp đầu năm	180.893.471	42.178.526
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp trong năm	(600.000.000)	(492.178.526)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của hoạt động kinh doanh chính	1.634.159.879	180.893.471
<i>Thuế TNDN từ hoạt động kinh doanh bất động sản</i>		
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế từ HĐKD bất động sản	176.313.123.813	36.293.256.345
Các khoản điều chỉnh tăng	-	377.349.364
- Chi phí không hợp lệ	-	377.349.364
Thu nhập tính thuế TNDN	176.313.123.813	36.670.605.709
Chi phí thuế TNDN hiện hành (thuế suất 20%)	35.262.624.763	7.334.121.142
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)	(5.162.656.474)
Thuế TNDN phải nộp cuối năm của HĐKD bất động sản	23.700.819.938	216.076.331
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	37.315.891.171	7.965.014.613
Tổng thuế TNDN phải nộp cuối năm	25.334.979.817	396.969.802

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	2.299.352.834
Chi phí dịch vụ mua ngoài	154.574.927.009	84.939.390.874
Chi phí khác bằng tiền	2.806.296.540	1.390.355.583
	<u>209.850.291.943</u>	<u>96.153.101.204</u>

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: lãi suất.

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).

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

Số 59 Trần Phú, Phường Thành Vinh, Tỉnh Nghệ An

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

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	5.847.867.837	-	-	5.847.867.837
Phải thu khách hàng, phải thu khác	67.588.028.349	-	-	67.588.028.349
	73.435.896.186	-	-	73.435.896.186
Tại ngày 01/01/2025				
Tiền và các khoản tương đương tiền	8.044.092.065	-	-	8.044.092.065
Phải thu khách hàng, phải thu khác	87.247.035.565	-	-	87.247.035.565
	95.291.127.630	-	-	95.291.127.630

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:

	Từ 1 năm trở xuống	Trên 1 năm đến 5 năm	Trên 5 năm	Cộng
	VND	VND	VND	VND
Tại ngày 31/12/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	39.265.057.413	4.772.022.674	-	44.037.080.087
	39.265.057.413	4.772.022.674	-	44.037.080.087
Tại ngày 01/01/2025				
Phải trả người bán, phải trả khác	20.854.364.448	4.594.222.181	-	25.448.586.629
	20.854.364.448	4.594.222.181	-	25.448.586.629

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 riêng 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:

Bên liên quan

Mối quan hệ

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

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
Mua hàng	14.930.273.819	29.615.622.364
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30	-	3.425.045.131
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	14.930.273.819	26.190.577.233
Bán hàng	-	163.336.364
Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà Hà Nội số 30.9	-	163.336.364

Giao dịch với các bên liên quan khác như sau:

	<u>Năm 2025</u>	<u>Năm 2024</u>
	VND	VND
Thu nhập của ban lãnh đạo	955.564.000	886.524.000

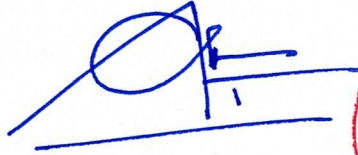
Ngoài giao dịch với bên liên quan nêu trên, các bên liên quan khác không phát sinh giao dịch trong năm và không có số dư tại ngày kết thúc năm tài chính với Công ty.

31 . SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính riêng 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
Phó Tổng Giám đốc
kiêm Kế toán trưởng



Nguyễn Văn An
Tổng Giám đốc

Nghệ An, ngày 30 tháng 03 năm 2026

