

ỦY BAN CHỨNG KHOÁN NHÀ NƯỚC CẤP GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN RA CÔNG CHÚNG CHỈ CÓ NGHĨA LÀ VIỆC ĐĂNG KÝ CHÀO BÁN CHỨNG KHOÁN ĐÃ THỰC HIỆN THEO CÁC QUY ĐỊNH CỦA PHÁP LUẬT LIÊN QUAN MÀ KHÔNG HÀM Ý ĐẢM BẢO GIÁ TRỊ CỦA CÔNG TY VÀ GIÁ TRỊ CỦA CHỨNG KHOÁN. MỌI TUYÊN BỐ TRÁI VỚI ĐIỀU NÀY LÀ BẤT HỢP PHÁP

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

(Giấy chứng nhận ĐKDN số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 27/11/2007, do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 10/06/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Giấy chứng nhận đăng ký chào bán số 415./GCN-UBCK do Chủ tịch Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp ngày 10 tháng 11 năm 2025)

BẢN CÁO BẠCH VÀ TÀI LIỆU BỔ SUNG SẼ ĐƯỢC CUNG CẤP TỪ NGÀY .../.../2025 TẠI CÁC ĐỊA ĐIỂM SAU:

TỔ CHỨC PHÁT HÀNH



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Địa chỉ: Cụm công nghiệp Cầu Giát, Phường Duy Tiên, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam.

Điện thoại: 022 6384 7756 - Website: <https://namhanoi.com.vn/>

TỔ CHỨC TƯ VẤN



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN APG

Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng OSC Việt Nam, số 161 Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 3769 6666 - Website: <http://www.apsi.vn/>

PHỤ TRÁCH CÔNG BỐ THÔNG TIN:

Ông: Nguyễn Đắc Long

Chức vụ: Tổng giám đốc/Thành viên HĐQT

Điện thoại: 022 6384 775

Ninh Bình, tháng 10 năm 2025

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

(Giấy chứng nhận ĐKKD số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 27/11/2007, do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 10/06/2025)

CHÀO BÁN THÊM CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

Tên cổ phiếu	: Cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Loại cổ phiếu	: Cổ phiếu phổ thông
Mã cổ phiếu	: NHA
Mệnh giá	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Giá chào bán	: 10.000 đồng/cổ phiếu
Tổng số lượng cổ phiếu chào bán	: 16.197.324 (Mười sáu triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi bốn) cổ phiếu.
Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá	: 161.973.240.000 (Một trăm sáu mươi một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi nghìn) đồng.

1. Tổ chức tư vấn:



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN APG

Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng OSC Việt Nam, số 161 Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: (028) 3769 6666

Website: <http://www.apsi.vn/>

2. Tổ chức kiểm toán BCTC năm 2023:



CHI NHÁNH HÀ NỘI – CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Địa chỉ: Tầng 5 Tháp B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Điện thoại: 024 5678 3999 – Fax: 024 3755 7446

Website: <https://uhy.vn/>

3. Tổ chức kiểm toán BCTC năm 2024, soát xét BCTC bán niên năm 2025:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Địa chỉ: A-TT5-3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Hà Đông, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024 7303 3668

Website: <https://iav.com.vn/>

MỤC LỤC

DANH MỤC BẢNG BIỂU	6
DANH MỤC HÌNH ẢNH.....	7
NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	1
I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH.....	1
1. Tổ chức phát hành	1
2. Tổ chức tư vấn	1
II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO.....	2
1. Rủi ro về kinh tế	2
2. Rủi ro về luật pháp	6
3. Rủi ro đặc thù	6
4. Rủi ro về đợt chào bán và việc sử dụng vốn	10
5. Rủi ro pha loãng	11
6. Rủi ro quản trị công ty.....	12
7. Rủi ro khác	13
III. CÁC KHÁI NIỆM.....	14
1. Khái niệm	14
2. Từ viết tắt	14
IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH	16
1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành	16
2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành.....	19
3. Cơ cấu tổ chức của tổ chức phát hành.....	26
4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành	27
5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối	31
6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	32
7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm thực hiện của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.....	36
8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành	36
9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài.....	37
10. Hoạt động kinh doanh	37
11. Chính sách đối với người lao động.....	72
12. Chính sách cổ tức	74

13.	Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất trong vòng 02 năm tính đến thời điểm Tổ chức phát hành thực hiện đăng ký chào bán	75
14.	Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành.....	76
15.	Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán	77
16.	Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích	77
V.	KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH	78
1.	Kết quả hoạt động kinh doanh.....	78
2.	Tình hình tài chính.....	80
3.	Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành	88
4.	Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	89
VI.	THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG	90
1.	Thông tin về cổ đông sáng lập.....	90
2.	Thông tin về cổ đông lớn.....	91
3.	Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng	99
VII.	THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN	121
1.	Loại cổ phiếu	121
2.	Mệnh giá cổ phiếu	121
3.	Tổng số lượng cổ phiếu chào bán.....	121
4.	Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá.....	121
5.	Giá chào bán dự kiến	121
6.	Phương pháp tính giá.....	121
7.	Phương thức phân phối.....	121
8.	Đăng ký mua cổ phiếu.....	122
9.	Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu.....	124
10.	Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu.....	125
11.	Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu.....	125
12.	Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành	125
13.	Hủy bỏ đợt chào bán.....	125
14.	Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài	126

15.	Các loại thuế có liên quan	126
16.	Thông tin về các cam kết.....	127
17.	Các chứng khoán khác được chào bán và phát hành cùng đợt: Không có.....	127
VIII.	MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN.....	128
IX.	KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN	139
1.	Kế hoạch sử dụng chi tiết số tiền thu được từ đợt chào bán.....	139
2.	Kế hoạch huy động vốn trong trường hợp số lượng vốn huy động từ cổ đông không đạt đủ như dự kiến.....	139
3.	Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu tạm thời nhận rồi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ.....	140
4.	Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán để thực hiện Dự án.....	140
X.	CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN	141
XI.	CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ.....	142
XII.	PHỤ LỤC	142

DANH MỤC BẢNG BIỂU

Bảng 1: Tên ngành, nghề kinh doanh.....	16
Bảng 2: Tóm tắt quá trình tăng vốn điều lệ của NHA.....	32
Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/09/2025	37
Bảng 4: Một số công trình tiêu biểu Công ty đã, đang và sắp thực hiện	38
Bảng 5: Các dự án đã và đang triển khai.....	39
Bảng 6: Một số dự án bất động sản đã và đang thực hiện.....	44
Bảng 7: Cơ cấu doanh thu Công ty giai đoạn từ năm 2023 đến hết 9 tháng đầu năm 2025	48
Bảng 8: Cơ cấu chi phí giai đoạn từ năm 2023 đến hết 9 tháng đầu năm 2025	49
Bảng 9: Lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn từ năm 2023 đến hết 9 tháng đầu năm 2025	49
Bảng 10: Tài sản cố định hữu hình của Công ty tại thời điểm 30/09/2025.....	50
Bảng 11: Danh mục một số tài sản có giá trị lớn tại Công ty tại thời điểm 30/09/2025	51
Bảng 12: Tổng số dự án bất sản đang triển khai của Công ty.....	54
Bảng 13: Các chỉ tiêu hiệu quả đầu tư của Công ty	55
Bảng 14: Các hợp đồng lớn trong năm 2023, năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025	56
Bảng 15: Danh sách khách hàng, nhà cung cấp lớn của NHA giai đoạn 2023-2024 và 09 tháng đầu năm 2025	63
Bảng 16: So sánh một số chỉ tiêu tài chính của NHA với các công ty trong cùng ngành.....	68
Bảng 17: Cơ cấu lao động của Công ty	72
Bảng 18: Tình hình chi trả cổ tức trong thời gian gần đây	75
Bảng 19: Danh sách các hợp đồng thuê đất hiện tại của Công ty	76
Bảng 20: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023 – 2024 và 9 tháng đầu năm 2025	78
Bảng 21: Thời gian khấu hao tài sản cố định	80
Bảng 22: So sánh mức lương bình quân của các doanh nghiệp trong khu vực.....	80
Bảng 23: Các khoản phải thu của Công ty	81
Bảng 24: Chi tiết một số khoản phải thu với khách hàng	81
Bảng 25: Các khoản dự phòng phải thu khó đòi của Công ty tại thời điểm 30/09/2025	82
Bảng 26: Các khoản phải trả	83
Bảng 27: Chi tiết các khoản phải trả người bán	84
Bảng 28: Thuế và các khoản phải nộp nhà nước.....	85
Bảng 29: Trích các Quỹ theo luật định năm 2023, 2024 và 9 tháng đầu năm 2025	86
Bảng 30: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty	87
Bảng 31: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức	89
Bảng 32: Thông tin chung về cổ đông lớn của Công ty.....	91

Bảng 33: Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Minh hoàn.....	91
Bảng 34: Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Hoàng Đạo.....	96
Bảng 35: Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc khách hàng/nhà cung cấp lớn của công ty	98
Bảng 36: Trình độ chuyên môn và kinh nghiệm của thành viên Hội đồng quản trị	99
Bảng 37: Trình độ chuyên môn và kinh nghiệm của Thành viên Ban kiểm soát	109
Bảng 38: Trình độ chuyên môn và kinh nghiệm của Ban Tổng giám đốc.....	115
Bảng 39: Lịch trình dự kiến của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng.....	124

DANH MỤC HÌNH ẢNH

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2011 – 9T/2025 (%)	3
Hình 2: Chỉ số CPI giai đoạn 2012 – 9T/2025	4
Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý của công ty	27

NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH**I. NHỮNG NGƯỜI CHỊU TRÁCH NHIỆM CHÍNH ĐỐI VỚI NỘI DUNG BẢN CÁO BẠCH****1. Tổ chức phát hành****TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Ông: Nguyễn Minh Hoàn

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị

Ông: Nguyễn Đức Long

Chức vụ: Tổng Giám đốc/Thành viên HĐQT

Ông: Tạ Ngọc Nhất

Chức vụ: Kế toán trưởng

Chúng tôi đảm bảo rằng các thông tin và số liệu trong Bản cáo bạch này là chính xác, trung thực và cam kết chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của những thông tin và số liệu này. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo không có thông tin hoặc số liệu sai sót mà có thể gây ảnh hưởng đối với các thông tin trong Bản cáo bạch.

2. Tổ chức tư vấn**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN APG**

Ông: Trần Thiên Hà

Chức vụ: Tổng Giám đốc

Bản cáo bạch này là một phần của hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng do Công ty Cổ phần Chứng khoán APG tham gia lập trên cơ sở Hợp đồng số 1001/2025/HĐTV/NHA-APG ngày 06 tháng 08 năm 2025 với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội. Trong phạm vi trách nhiệm và thông tin được biết, chúng tôi đảm bảo rằng việc phân tích, đánh giá và lựa chọn ngôn từ trong Bản cáo bạch này đã được thực hiện một cách hợp lý và cẩn trọng dựa trên cơ sở các thông tin và số liệu do Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội cung cấp.

(Phần còn lại của trang được chủ ý để trống)

II. CÁC NHÂN TỐ RỦI RO

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là “NHA” hoặc “Công ty”) hoạt động kinh doanh chủ yếu trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng, những lĩnh vực vốn rất nhạy cảm với các biến động của môi trường kinh tế vĩ mô, chính sách pháp luật và dòng vốn đầu tư... Do đó, kết quả hoạt động kinh doanh và triển vọng phát triển của Công ty có thể bị tác động bởi nhiều yếu tố rủi ro (bao gồm nhưng không giới hạn), được phân loại và trình bày dưới đây:

1. Rủi ro về kinh tế

a. Tốc độ tăng trưởng kinh tế

Tốc độ tăng trưởng kinh tế là yếu tố then chốt, ảnh hưởng trực tiếp đến hoạt động kinh doanh và đầu tư trên mọi lĩnh vực trong nền kinh tế. Giai đoạn từ năm 2020 đến nay, kinh tế toàn cầu, trong đó có Việt Nam, phải đối mặt với các biến động lớn do tác động của đại dịch COVID-19, căng thẳng địa chính trị và bất ổn trên thị trường tài chính quốc tế.

Trong giai đoạn 2011 – 2019, kinh tế Việt Nam duy trì tốc độ tăng trưởng GDP bình quân khoảng 6%/năm. Đại dịch COVID-19 bùng phát kéo dài suốt hai năm 2020 – 2021, đã khiến tăng trưởng giảm mạnh xuống 2,91% và 2,58%. Từ năm 2022 đến nay, kinh tế Việt Nam bước vào giai đoạn phục hồi tích cực với tốc độ tăng trưởng lần lượt đạt: 8,02% năm 2022, 5,05% năm 2023 và 7,09% năm 2024.

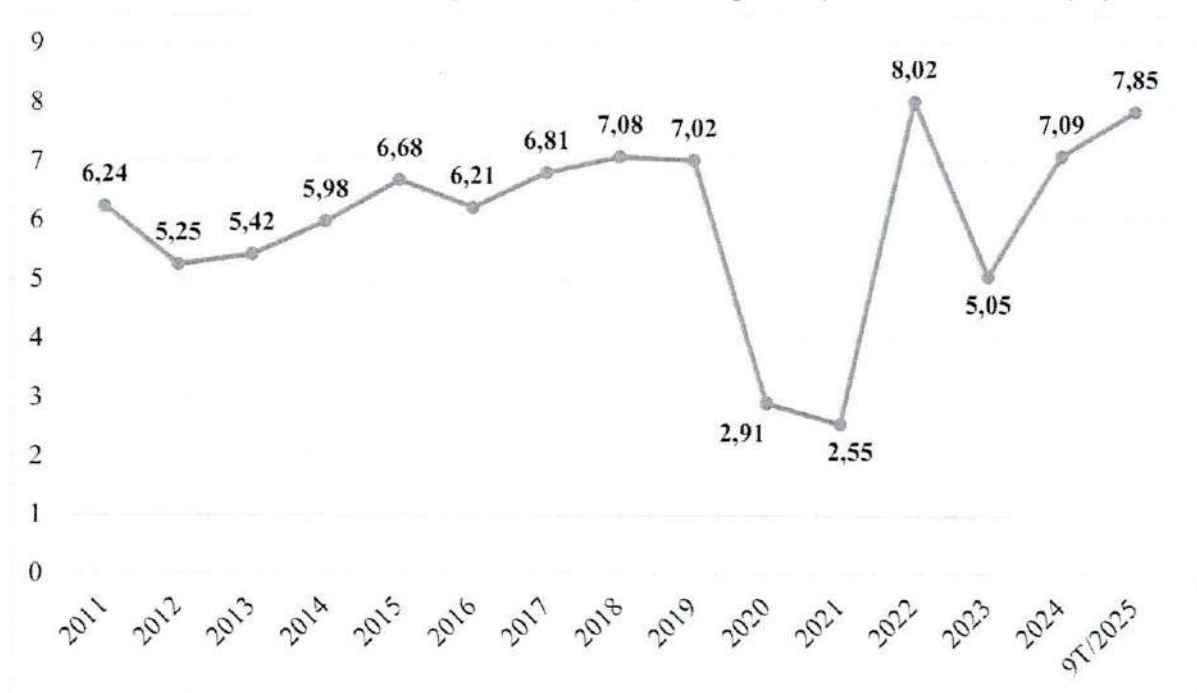
Trong 9 tháng đầu năm 2025, kinh tế toàn cầu tiếp tục khó dự đoán khi tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro khó lường, đặc biệt là căng thẳng thuế quan và bảo hộ thương mại của Hoa Kỳ cùng với phản ứng đối phó của các nước. Bên cạnh đó, xung đột quân sự Nga – Ukraine, xung đột tại Trung Đông tiếp tục leo thang tác động bất lợi đến ổn định khu vực và kinh tế thế giới. Nhiều quốc gia tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, tổng cầu yếu khiến kinh tế toàn cầu tăng trưởng chậm

Theo Tổng cục Thống kê (GSO), kết thúc 9 tháng đầu năm 2025, GDP cả nước ước tăng 7,85% so với cùng kỳ năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng 9,44% của cùng kỳ năm 2022 trong giai đoạn 2011-2025 (thời điểm kinh tế tăng trưởng từ nền thấp sau đại dịch Covid-19). Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,69%, đóng góp 43,05%.

Đặc biệt, Bộ Chính trị đã ban hành Nghị quyết 68-NQ/TW ngày 4/5/2025, xác định kinh tế tư nhân là “động lực quan trọng nhất” thúc đẩy tăng trưởng. Theo đó, mục tiêu tăng trưởng GDP bình quân khối kinh tế tư nhân giai đoạn tới được kỳ vọng đạt 10–12% mỗi năm, đóng góp vào khoảng 55–58% GDP vào năm 2030, thể hiện quyết tâm mạnh mẽ của Đảng và Nhà nước trong việc khuyến khích và thúc đẩy khu vực tư nhân phát triển bền vững, đổi mới sáng tạo và tham gia sâu rộng vào chuỗi giá trị toàn cầu.

Việc triển khai các nghị quyết này được kỳ vọng sẽ tạo ra môi trường thuận lợi hơn, góp phần củng cố niềm tin của nhà đầu tư, tạo tiền đề cho sự phát triển bền vững của nền kinh tế nói chung và doanh nghiệp nói riêng trong những năm tiếp theo.

Hình 1: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam giai đoạn 2011 – 9T/2025 (%)



(Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam)

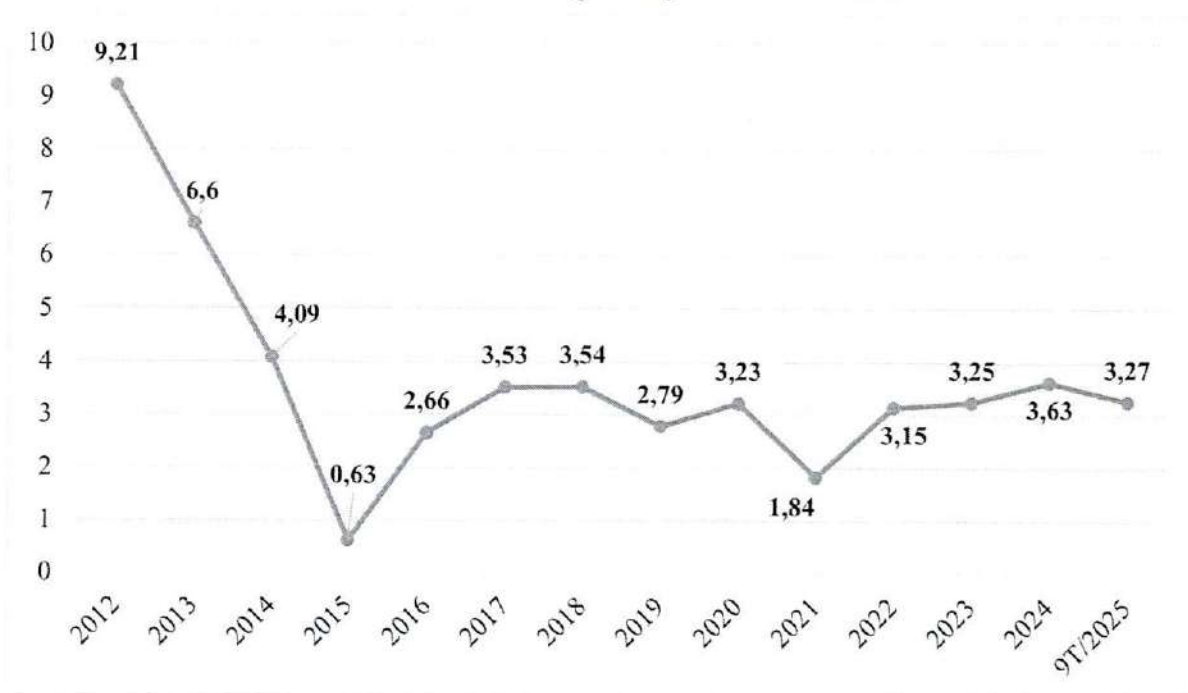
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội hoạt động trên lãnh thổ Việt Nam nên kết quả hoạt động kinh doanh cũng như tăng trưởng của Công ty phụ thuộc nhiều vào sự tăng trưởng của nền kinh tế Việt Nam. Tăng trưởng kinh tế của Việt Nam tương đối ổn định trong nhiều năm qua, là điểm sáng trong thu hút đầu tư, từ đó tạo ra nhiều cơ hội phát triển cho các doanh nghiệp trong nước. Mặc dù được dự đoán sẽ tiếp tục tăng trưởng trong các năm sắp tới, nhưng trong bối cảnh tình hình kinh tế, chính trị, xã hội trên thế giới còn nhiều bất ổn thì nền kinh tế vẫn chứa đựng nhiều rủi ro tiềm ẩn. Tốc độ tăng trưởng kinh tế giảm sút có thể ảnh hưởng tới nhu cầu của thị trường, qua đó tạo ra rủi ro về doanh thu, dòng tiền, hàng tồn kho, ảnh hưởng đến lợi nhuận và hoạt động của Công ty.

Với một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông, những hoạt động kinh doanh chắc chắn chịu rất nhiều ảnh hưởng từ tăng trưởng của nền kinh tế, khi mà tốc độ tăng trưởng kinh tế tác động trực tiếp tới tình hình kinh doanh bất động sản, các dự án, công trình mà Công ty đang thi công.

(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)

b. Lạm phát

Hình 2: Chỉ số CPI giai đoạn 2012 – 9T/2025



(Nguồn: Tổng cục thống kê Việt Nam)

Các rủi ro tài chính của doanh nghiệp thường gắn liền với xu hướng lạm phát trong nền kinh tế. Lạm phát gia tăng sẽ ảnh hưởng đến hiệu quả đầu tư tài chính của các doanh nghiệp, ảnh hưởng đến sức mua của người tiêu dùng và gián tiếp tác động tiêu cực đến tỷ suất lợi nhuận của doanh nghiệp hoạt động trong ngành xây dựng và bất động sản.

Trong giai đoạn 2018 – 2024, lạm phát Việt Nam được giữ ở mức thấp và tương đối ổn định, CPI bình quân chỉ quanh 3%/năm. Kết quả này phần nào phản ánh sự phối hợp hiệu quả giữa chính sách tài khóa và chính sách tiền tệ của Chính phủ với mục tiêu ổn định vĩ mô và kiểm soát giá cả lạm trọng tâm.

Theo GSO, CPI bình quân 9 tháng năm 2025 tăng 3,27% so với cùng kỳ năm 2024. Lạm phát cơ bản tháng 9/2025 tăng 0,2% so với tháng trước và tăng 3,18% so với cùng kỳ năm trước. Bình quân 9 tháng năm 2025, lạm phát cơ bản tăng 3,19% so với cùng kỳ năm trước, thấp hơn mức tăng 3,27% của CPI bình quân chung, nguyên nhân chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, giá dịch vụ y tế, dịch vụ giáo dục là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

Tính chung 09 tháng năm 2025, chỉ số giá nguyên nhiên vật liệu dùng cho xây dựng tăng 2,33% so với cùng kỳ năm trước, trong đó chỉ số giá nhóm đá, cát, sỏi, đất sét tăng 14,64% do nguồn cung khan hiếm, chi phí sản xuất, vận chuyển tăng; điện sản xuất tăng 7,2% do giá điện tăng từ ngày 10/5/2025, EVN tăng giá bán lẻ điện cho các ngành sản xuất; dịch vụ lắp đặt hệ thống điện, hệ thống cấp thoát nước tăng 4,13%; thủy tinh và các sản phẩm làm từ thủy tinh tăng 4,06%; dịch vụ thiết kế chuyên dụng tăng 3,35%. Ngược lại, chỉ số giá nhóm sản phẩm từ chế biến dầu mỏ giảm 9,15% theo giá thế giới; đồ điện dân dụng giảm 0,11%.

Lạm phát biến động sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các chủ thể trong nền kinh tế nói chung và đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp nói riêng. Rủi ro lạm phát tăng cao sẽ dẫn đến tăng chi phí sản xuất kinh doanh trong khi giá sản phẩm, dịch vụ lại bị ảnh hưởng bởi nhu cầu thị trường. Bên cạnh đó, rủi ro lạm phát còn ảnh hưởng đến mức lãi suất chiết khấu sử dụng vốn, làm giảm giá trị dòng tiền hiện tại. Ngược lại, giảm phát cũng tiềm ẩn rủi ro đối với các doanh nghiệp trong nền kinh tế, đi kèm với sự suy giảm nhu cầu thị trường và đình trệ chi tiêu của toàn bộ nền kinh tế. Đối với các doanh nghiệp xây dựng và bất động sản như NHA, khi lạm phát tăng cao sẽ làm gia tăng các chi phí đầu vào như vật tư xây dựng, nhân công lao động, chi phí tài chính... trực tiếp ảnh hưởng bất lợi đến kết quả hoạt động kinh doanh của công ty.

Để giảm thiểu tác động của loại rủi ro này, Công ty đang thực hiện các biện pháp quản trị rủi ro như sau:

- Theo dõi sát sao CPI, lạm phát cơ bản, giá nguyên vật liệu và diễn biến lãi suất;
- Đàm phán khung giá cố định hoặc đa dạng nguồn cung vật liệu để hạn chế rủi ro giá;
- Ưu tiên nguồn vốn lãi suất cố định và dự án có dòng tiền thu hồi nhanh nhằm duy trì biên lợi nhuận.

c. Lãi suất

Trong quá trình sản xuất kinh doanh, tùy vào đặc điểm kinh doanh của mình, mỗi doanh nghiệp có cơ cấu vốn khác nhau. Tuy nhiên, phần lớn các doanh nghiệp sử dụng nguồn vay lớn từ các ngân hàng thương mại nên việc biến động lãi suất ngân hàng sẽ gây nên những rủi ro nhất định cho doanh nghiệp.

Để tăng cung tiền và kích thích nền kinh tế phát triển, từ Quý III/2023 đến đầu năm 2024, NHNN chủ động giảm lãi suất điều hành. Đồng thời, NHNN đã chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết kiệm chi phí, giảm mạnh lãi suất cho vay, đặc biệt là các lĩnh vực ưu tiên, đã giúp mặt bằng lãi suất cho vay tính đến tháng 04/2024 giảm bình quân khoảng 1%/năm so với đầu năm 2023. Sau năm 2024, lãi suất huy động bình quân tăng 0,73%/năm so với cuối năm 2023 nhưng lãi suất cho vay bình quân giảm 0,59%/năm. Trong đó, nhóm 4 ngân hàng thương mại có vốn nhà nước giảm lãi suất cho vay trung bình gần 1%/năm so với cuối năm 2023. Việc giữ ổn định lãi suất đã góp phần đảm bảo mục tiêu kiểm soát lạm phát 3,63%, tăng trưởng GDP 7,09% năm 2024.

Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã phát đi tín hiệu cắt giảm lãi suất từ năm 2024 và dự kiến duy trì xu hướng này đến năm 2026. Đây là cơ sở để Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xem xét nới lỏng chính sách tiền tệ hoặc, trong trường hợp ít khả quan hơn, duy trì mặt bằng lãi suất thấp. Trên thực tế, trong năm 2024, NHNN đã tiếp tục giữ nguyên các mức lãi suất điều hành, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay nhìn chung vẫn giữ xu hướng giảm. Tại cuộc họp ngày 17/9/2025, Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã quyết định giảm lãi suất điều hành 0,25 điểm phần trăm, đưa biên độ lãi suất xuống 4% - 4,25%.

Với tình hình diễn biến lãi suất như trên sẽ góp phần cải thiện tính thanh khoản cũng như tăng khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng của các doanh nghiệp, các chủ thể khác trong nền kinh tế nói chung và Công ty nói riêng. Nguồn vốn giá rẻ sẽ có tác động tích cực tới kết quả kinh doanh của Công ty trong năm nay và các năm tiếp theo.

Bên cạnh những điểm tích cực, Công ty cũng chủ động quản trị rủi ro biến động lãi suất bằng cách thường xuyên tìm kiếm nguồn vốn tín dụng có mức lãi suất tối ưu, duy trì mối quan hệ hợp tác lâu dài với các tổ chức tín dụng và luôn đảm bảo duy trì tỷ lệ đòn bẩy tài chính ở mức phù hợp. Đồng thời, Công ty cũng tìm cách gia tăng vốn chủ sở hữu bằng cách sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối và chào bán cổ phiếu cho các nhà đầu tư để giảm thiểu rủi ro biến động lãi suất.

d. Tỷ giá

Năm 2024, tỷ giá USD/VND biến động tăng do một số quan điểm cứng rắn của FED trong việc hạ lãi suất khiến đồng USD mạnh lên trên toàn cầu và nhu cầu ngoại tệ trong nước cao, gây áp lực lên tỷ giá trong ngắn hạn.

Tại ngày 30/09/2025, tỷ giá trung tâm ở mức 25.187 VND/USD. Tỷ giá niêm yết mua vào - bán ra của Ngân hàng Thương mại cổ phần Ngoại thương ở mức 26.235 – 26.446 VND/USD.

Tháng 09 năm 2025, chỉ số giá đô la Mỹ tăng 0,3% so với tháng trước do nhu cầu ngoại tệ tăng phục vụ nhu cầu nhập khẩu hàng hóa và yếu tố tâm lý giữ USD của người dân trong bối cảnh Ngân hàng Nhà nước nới lỏng chính sách tiền tệ; tăng 6,64% so với cùng kỳ năm 2024; tăng 3,98% so với tháng 12/2024; bình quân 09 tháng năm 2025, chỉ số giá đô la Mỹ tăng 3,8% so với cùng kỳ năm trước. .

Hiện tại hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty chủ yếu sử dụng đồng Việt Nam. Vì vậy, Công ty sẽ không chịu nhiều ảnh hưởng khi tỷ giá hối đoái biến động.

2. Rủi ro về luật pháp

Rủi ro về luật pháp là sự ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp của việc thay đổi hệ thống pháp luật và các văn bản pháp luật đến các hoạt động kinh doanh của Công ty, chiến lược phát triển ngành nghề kinh doanh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Trong năm 2024, Quốc hội đã ban hành các quy định pháp luật liên quan đến Luật Đất đai và Luật kinh doanh bất động sản, cụ thể bao gồm:

- Luật đất đai số 31/2024/QH15 do Quốc hội ban hành ngày 18/01/2024;
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 27/06/2024 quy định về giá đất.
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP do Chính phủ ban hành ngày 30/07/2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.

Để kiểm soát rủi ro về mặt luật pháp, Công ty liên tục cập nhật những thay đổi của các văn bản pháp luật điều chỉnh liên quan đến hoạt động kinh doanh của Công ty, từ đó đưa ra kế hoạch phát triển kinh doanh phù hợp. Đồng thời, Công ty cũng thực hiện xây dựng và duy trì áp dụng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật. Với sự ổn định của môi trường pháp lý, sự chấp hành nghiêm chỉnh các quy định chung của pháp luật cũng như những yêu cầu riêng của ngành trong các hoạt động của Công ty, có thể thấy rủi ro về pháp luật không phải là những rủi ro đáng kể.

3. Rủi ro đặc thù

a. Rủi ro từ thị trường bất động sản

Hoạt động kinh doanh chủ yếu của Công ty chịu nhiều sự ảnh hưởng của thị trường bất động sản và chính sách quản lý đầu tư xây dựng của Nhà nước. Khi thị trường bất động sản tăng trưởng

thì Công ty có nhiều cơ hội việc làm để phát triển và khi thị trường bất động sản suy giảm dẫn đến việc sản xuất kinh doanh của Công ty cũng gặp những khó khăn nhất định. Thị trường bất động sản từ đầu năm 2021 đến năm 2022 bị ảnh hưởng khá nặng nề bởi dịch bệnh Covid-19. Sau giai đoạn “ngủ đông” vì đại dịch, nền kinh tế nói chung, thị trường bất động sản nói riêng hồi phục theo những xu hướng hoàn toàn mới mẻ.

Cuối năm 2021, đầu năm 2022, nguồn tiền dễ - kết quả của chính sách mở rộng tín dụng, giảm lãi suất cộng với sự phục hồi của nền kinh tế, quá trình đô thị hoá đã kéo theo nhu cầu bất động sản tăng cao ở tất cả phân khúc. Vì vậy, đầu năm thị trường bất động sản phát triển nóng, sốt đất xảy ra rầm rộ ở nhiều mức độ khác nhau kéo theo sự phục hồi, hoạt động trở lại của các sản phẩm giao dịch, môi giới bất động sản. Tuy nhiên, từ cuối quý II năm 2022, thị trường bất động sản bắt đầu ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng. Hàng loạt các chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp,... đã khiến tâm lý chung trên thị trường e ngại, nhiều giao dịch bị trì hoãn.

Bước sang năm 2023, tuy có sự cải thiện theo thời gian nhưng nhìn chung vẫn gặp nhiều khó khăn. Nhiều dự án các địa phương khó khăn trong thực hiện, đặc biệt tại một số địa phương lớn, khoảng 70-80% các dự án đã phải tạm dừng triển khai. Trong khi đó, doanh nghiệp khó tiếp cận nguồn vốn, thị trường đối mặt với sức mua kém, thanh khoản suy giảm, ...Tuy nhiên trong bối cảnh như vậy hoạt động kinh doanh của Công ty vẫn diễn ra ổn định.

Trong năm 2024, tín dụng có sự tăng trưởng chậm ở giai đoạn đầu năm và bắt đầu tăng tốt trong giai đoạn cuối năm. Để đáp ứng nhu cầu vốn lớn của các dự án bất động sản thì một trong những nguồn vốn bổ trợ là trái phiếu doanh nghiệp. Trong năm 2024 vẫn chứng kiến rất nhiều doanh nghiệp bất động sản không thể hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ gốc lãi dẫn tới niềm tin nhà đầu tư chưa hồi phục hoàn toàn với thị trường trái phiếu.

Bước sang năm 2025, mục tiêu tăng trưởng GDP cao từ Chính phủ cũng sẽ kéo theo việc tháo gỡ các quy định pháp lý, khơi thông dòng vốn cho các dự án bất động sản.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn kiên định với mô hình quản trị “Vững vàng nội lực”. Trong đó, NHA luôn duy trì cơ cấu tài chính lành mạnh, ổn định, ít rủi ro để tránh những biến động xấu của thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, cơ cấu tài chính lành mạnh giúp cho NHA có thể huy động nguồn vốn mới dễ dàng hơn khi thị trường bất động sản có sự hồi phục rõ rệt.

b. Rủi ro từ xin phê duyệt pháp lý dự án

Để có được quyền sử dụng đất ở Việt Nam là một quá trình phức tạp, bao gồm (nhưng không giới hạn) bởi việc (i) xin chấp thuận chủ trương từ cơ quan có thẩm quyền; (ii) khảo sát đất; (iii) lập phương án bồi thường; (iv) cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất; (v) thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; (vi) ký hợp đồng thuê đất với cơ quan có thẩm quyền và (vii) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nhà đầu tư còn phải xin giấy chứng nhận đầu tư cho dự án. Mặc dù các dự án đầu tư phải được phê duyệt theo quy định, nhưng dự án có thể xảy ra rủi ro khi không được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu các phê duyệt cần thiết không được cấp kịp thời hoặc không được cấp, hoặc được cấp nhưng kèm theo điều kiện khó khăn, thì Công ty có thể sẽ gặp khó khăn hoặc không có khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án đó theo kế hoạch.

Công ty sẽ cần phải bổ sung thêm cho quỹ đất của mình bằng các khu đất phù hợp cho việc đầu tư để duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh trong tương lai. Khả năng của Công ty trong việc xác định và mua các khu đất phù hợp phụ thuộc vào nhiều yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát.

Nếu Công ty không thể tiếp tục nhận được quỹ đất bổ sung hoặc gặp phải nhiều trở ngại trong quá trình phát triển các dự án của Công ty thì các sự kiện này có thể tác động bất lợi đối với hoạt động kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của Công ty.

Ngoài ra, các dự án có thể gặp rủi ro cưỡng chế thu hồi đất đai và nhà cửa trong một số trường hợp, bao gồm trường hợp việc thu hồi này là vì lợi ích chung. Nếu Công ty không thanh toán đầy đủ phí sử dụng đất, không triển khai các dự án theo đúng tiến độ quy định, bị phạt theo quy định của pháp luật.

Nhận biết đây cũng là một trong những rủi ro không thể tránh khỏi nên Công ty đã chủ động giảm thiểu bằng cách thực hiện nhiều dự án, công trình có tổng mức đầu tư phù hợp với quy mô của Công ty, tránh tập trung vào một hoặc một vài dự án lớn.

c. Rủi ro cạnh tranh

Cùng với sự hồi phục của nền kinh tế trong những năm gần đây, sự phát triển hạ tầng và các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh Hà Nam cũ (nay sáp nhập thành tỉnh Ninh Bình) và các tỉnh thành phố khác trên cả nước đã tạo điều kiện cho thị trường bất động sản cả nước nói chung và địa bàn tỉnh nói riêng có nhiều dấu hiệu khởi sắc. Một số tên tuổi lớn đang sở hữu các dự án trọng điểm tại khu vực có thể kể đến là các doanh nghiệp Việt Nam như Vin Group, Sun Group, Taseco Land... Những doanh nghiệp này đều là đối thủ cạnh tranh về mặt thị phần với Công ty.

Do vậy, để tăng tính cạnh tranh cũng như để xây dựng vị thế trên thị trường bất động sản tại khu vực, trong những năm vừa qua tiến độ cũng như chất lượng các công trình của NHA luôn được đảm bảo, được các nhà đầu tư trong và ngoài khu vực tín nhiệm. Ngoài ra, nắm bắt được nhu cầu phát triển trong tỉnh, Ban lãnh đạo Công ty định hướng tăng cường những nguồn thu ổn định, mang tính lâu dài cho Công ty thông qua việc cho thuê nhà xưởng, khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại các khu đô thị...

d. Rủi ro thu hồi vốn dự án

Đối với những công trình do Chủ đầu tư gặp khó khăn về nguồn tài chính dẫn đến chậm thanh toán cũng làm ảnh hưởng đến nguồn vốn sản xuất kinh doanh của Công ty. Công ty luôn sàng lọc ký kết hợp đồng với các chủ đầu tư lớn, uy tín, cố gắng hoàn thành xây dựng công trình đúng tiến độ và thu hồi công nợ theo tiến độ nghiệm thu công trình thỏa thuận với chủ đầu tư, cho đến nay chưa có chủ đầu tư nào vi phạm dẫn lý do để không thanh toán cho Công ty.

e. Rủi ro về nguyên vật liệu

Giá nguyên vật liệu đầu vào luôn đóng vai trò quan trọng và có tác động mạnh mẽ nhất đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành xây dựng và bất động sản.

Trong năm 2025, thị trường nguyên vật liệu xây dựng đã ghi nhận nhiều biến động về giá và nguồn cung, đặc biệt đối với các vật liệu chính như thép, cát và đá. Rủi ro gia tăng chi phí phát sinh từ việc tăng giá nguyên vật liệu, khan hiếm nguồn cung do siết chặt quản lý khai thác, chi phí vận chuyển tăng cao và nhu cầu mạnh mẽ từ các dự án đầu tư công. Đối với các doanh nghiệp bất động sản, việc giá nguyên vật liệu đầu vào tăng đã làm gia tăng đáng kể chi phí xây dựng, ảnh hưởng

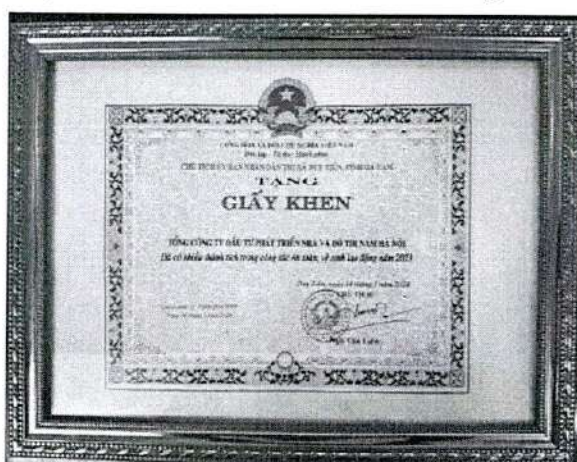
tiêu cực đến biên lợi nhuận, kéo dài thời gian hoàn thành dự án và tác động trực tiếp đến giá bán sản phẩm, từ đó có thể làm giảm khả năng cạnh tranh trên thị trường.

Bên cạnh đó, triển vọng ngành xây dựng năm 2025 vẫn được đánh giá tích cực khi Chính phủ dự kiến tăng 32% vốn đầu tư công, đẩy nhanh tiến độ các dự án hạ tầng, qua đó tạo ra dòng tiền mới cho doanh nghiệp trong ngành. Các chính sách kích thích tăng trưởng GDP cũng được kỳ vọng sẽ thúc đẩy nhu cầu vận tải, góp phần nâng cao doanh thu và cải thiện hiệu quả tài chính của các doanh nghiệp hạ tầng trong năm tới.

Đối với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, doanh nghiệp luôn chủ động chuẩn bị các kịch bản ứng phó với biến động giá nguyên vật liệu đầu vào bằng cách duy trì tỷ lệ hàng tồn kho tối ưu cho các dự án đang triển khai, đồng thời đàm phán và ký kết các hợp đồng dài hạn với các nhà cung cấp lâu năm để ổn định giá cả.

f. **Rủi ro về an toàn lao động**

Đặc điểm ngành xây dựng là phần lớn người lao động làm việc trong môi trường nguy hiểm cao, vì vậy việc chấp hành các quy định bảo hộ lao động tại các công trường luôn được Công ty đặc biệt chú trọng không để xảy ra tai nạn vì nếu để xảy ra tai nạn lao động ngoài việc ảnh hưởng đến sức khỏe, tinh thần người lao động còn ảnh hưởng lớn đến uy tín, hình ảnh và vật chất của Công ty cũng như sự tín nhiệm của chủ đầu tư và các khách hàng tiềm năng.



Năm 2024, Công ty được Chủ tịch UBND thị xã Duy Tiên trao tặng giấy khen “*Đã có nhiều thành tích trong công tác An toàn, vệ sinh lao động năm 2023*”.

g. **Rủi ro biến động giá cổ phiếu niêm yết**

Rủi ro về biến động giá cổ phiếu NHA là điều khó tránh khỏi. Giá cổ phiếu trên thị trường được xác định bởi quan hệ cung cầu của thị trường. Mỗi quan hệ cung cầu này phụ thuộc vào nhiều yếu tố như: tình hình hoạt động của Công ty, tình hình chính trị - xã hội, tình hình kinh tế trong nước và quốc tế, cũng như các thay đổi trong luật và những quy định trên thị trường chứng khoán. Ngoài ra, một điều rất quan trọng là giá cổ phiếu còn phụ thuộc vào tâm lý của nhà đầu tư trên thị trường. Chính vì vậy, sự tăng giảm giá cổ phiếu của Công ty sẽ là một yếu tố rủi ro khó lường trước.

4. Rủi ro về đợt chào bán và việc sử dụng vốn

4.1. Rủi ro của việc chào bán

Xu hướng tăng trưởng ổn định của thị trường chưa được khẳng định chắc chắn khi hoạt động của các doanh nghiệp nói chung vẫn còn gặp nhiều khó khăn và điều kiện kinh tế vĩ mô vẫn cần cải thiện thêm. Bên cạnh đó, thị trường chứng khoán còn bất ổn đã có ít nhiều tác động đến tâm lý nhà đầu tư, khiến nhà đầu tư dè dặt hơn trong việc đưa ra các quyết định đầu tư của mình và không dám đầu tư mạo hiểm.

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố kinh tế vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn vốn có của cổ phần Công ty. Số lượng cổ phần còn dư do các cổ đông hiện hữu không mua hết hoặc từ chối quyền mua (nếu có), Hội đồng quản trị sẽ phân phối cho các nhà đầu tư khác nên chưa đảm bảo được chính xác số vốn có thể huy động. Trong trường hợp số tiền huy động không đạt được kế hoạch, Hội đồng quản trị sẽ phải đảm bảo việc thực hiện kế hoạch sử dụng vốn đã trình bày với cổ đông bằng cách huy động các nguồn vốn vay hoặc tìm kiếm các nguồn vốn khác để bổ sung nguồn tài trợ cho dự án nêu trên. Khi đó chi phí tài chính sẽ gia tăng, làm giảm khả năng thanh khoản cũng như sự chủ động của Công ty trong việc sử dụng vốn để kinh doanh và phát triển, mở rộng các hoạt động của Công ty.

Ngoài ra, Hội đồng quản trị luôn cân nhắc các phương án khả thi khác nhằm đảm bảo và nâng cao năng lực tài chính, tăng vốn lưu động cũng như đẩy mạnh chính sách huy động nguồn vốn nhân rồi từ các nhà đầu tư cá nhân trên thị trường qua các kênh sản phẩm, duy trì cơ cấu nợ vay hợp lý, ưu tiên thực hiện các mục tiêu đem lại dòng tiền vào cho Công ty. Do đó, rủi ro từ đợt chào bán hay sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán tuy có nhưng Công ty có thể kiểm soát được.

4.2. Rủi ro trong việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Xu hướng tăng trưởng ổn định của thị trường chưa được khẳng định chắc chắn khi hoạt động của các doanh nghiệp nói chung vẫn còn gặp nhiều khó khăn và điều kiện kinh tế vĩ mô vẫn cần cải thiện thêm. Bên cạnh đó, thị trường chứng khoán còn bất ổn đã có ít nhiều tác động đến tâm lý nhà đầu tư, khiến nhà đầu tư dè dặt hơn trong việc đưa ra các quyết định đầu tư của mình và không dám đầu tư mạo hiểm.

Đợt chào bán cổ phiếu của Công ty sẽ phụ thuộc vào diễn biến tình hình thị trường chứng khoán tại thời điểm chính thức chào bán, các yếu tố kinh tế vĩ mô, tâm lý của các nhà đầu tư cũng như sự hấp dẫn vốn có của cổ phần Công ty. Số lượng cổ phần còn dư do các cổ đông hiện hữu không mua hết hoặc từ chối quyền mua (nếu có), Hội đồng quản trị sẽ phân phối cho các nhà đầu tư khác. Hội đồng quản trị sẽ phải đảm bảo việc thực hiện kế hoạch sử dụng vốn đã trình bày với cổ đông bằng cách huy động các nguồn vốn vay hoặc tìm kiếm các nguồn vốn khác để bổ sung nguồn tài trợ cho những dự án định triển khai. Khi đó, chi phí tài chính sẽ gia tăng, làm giảm sự chủ động của Công ty trong việc sử dụng vốn để kinh doanh và phát triển, mở rộng các hoạt động của Công ty.

Toàn bộ vốn huy động từ đợt chào bán sẽ được Công ty sử dụng để triển khai Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23). Hiện tại, dự án đã được cấp giấy phép

xây dựng, Công ty đã triển khai một số hạng mục ban đầu của dự án. Chi tiết thông tin dự án và tiến độ giải ngân được trình bày tại phần VIII của Bản cáo bạch này.

Hội đồng quản trị luôn cân nhắc các phương án khả thi khác nhằm đảm bảo và nâng cao năng lực tài chính, tăng vốn lưu động, duy trì cơ cấu nợ vay hợp lý, ưu tiên thực hiện các mục tiêu đem lại dòng tiền vào cho Công ty. Do đó, rủi ro từ đợt chào bán hay sử dụng tiền thu được từ đợt chào bán luôn được Hội đồng quản trị Công ty theo dõi sát sao và quản trị chặt chẽ.

5. Rủi ro pha loãng

Tổng số cổ phiếu chào bán cho cổ đông hiện hữu trong đợt này là 16.197.324 cổ phiếu, bằng 33,33% lượng cổ phiếu đã phát hành của Công ty. Trong đợt chào bán sẽ xuất hiện rủi ro pha loãng, bao gồm: (i) giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm (ii) thu nhập ròng trên mỗi cổ phần – EPS (Earning Per Share); (iii) giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần; (iii) tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết.

5.1. Pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá tham chiếu của cổ phiếu NHA sẽ được điều chỉnh kỹ thuật trong trường hợp giá cổ phiếu tại ngày trước ngày giao dịch không hưởng quyền lớn hơn giá cổ phiếu được chào bán theo Quy chế giao dịch của HOSE được tính theo công thức sau:

$$P_{pl} = \frac{P_t + (I \times PR)}{1 + I}$$

P_{pl} : là giá tham chiếu điều chỉnh trong Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền.

P_t : là giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền.

I : là tỷ lệ vốn tăng trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu: được tính = 16.197.324 cổ phiếu phát hành thêm quyền mua cho cổ đông hiện hữu / 48.591.709 cổ phiếu đang lưu hành tại thời điểm phát hành ($I = 0,3333$).

PR : Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu ($PR = 10.000$ đồng/cổ phiếu)

Vào ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm giá cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh. Giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng P_{pl} phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng P_t .

- + Nếu $P_t = PR = 10.000$ đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng $P_{pl} = P_t = 10.000$ đồng/cổ phiếu.
- + Nếu $P_t < PR$, thì $P_t < P_{pl}$ và P_t càng thấp thì khoảng cách $P_{pl} - P_t$ sẽ càng cao.
- + Nếu $P_t > PR$ thì $P_t > P_{pl}$ và P_t càng cao thì khoảng cách $P_t - P_{pl}$ càng cao. Với mỗi giá P_t cụ thể ta sẽ có giá P_{pl} tương ứng.

Rủi ro pha loãng giá xảy ra khi giá cổ phiếu tại ngày chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền $P_t > PR = 10.000$ đồng.

Ví dụ: Giả sử giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền $P_t = 20.000$ đồng/cổ phiếu. Giá pha loãng của cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội sau đợt phát hành được xác định như sau:

$$P_{pt} = \frac{20.000 + (10.000 \times 0,3333)}{1 + 0,3333} = 17.500 \text{ đồng/cp}$$

Lưu ý: Giá cổ phiếu NHA có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, ví dụ nêu trên chỉ nhằm mục đích chứng minh sự thay đổi về giá cổ phiếu khi cổ phiếu bị pha loãng do phát hành thêm.

5.2. Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần khi thực hiện chào bán

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó EPS được tính như sau:

$$\text{EPS bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

$$\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X \cdot 12 + Y \cdot T}{12}$$

Trong đó:

X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành

Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm

T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phần: số lượng cổ phần tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi công ty làm ăn tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.

5.3. Rủi ro pha loãng giá trị sổ sách

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành – cổ phiếu quỹ}}$$

Tại thời điểm kết thúc đợt phát hành, nếu tốc độ tăng trưởng của vốn chủ sở hữu thấp hơn tốc độ tăng số lượng cổ phiếu sau đợt phát hành (tối đa là 20% và giả sử không thực hiện mua lại cổ phiếu quỹ) thì giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần sẽ giảm.

5.4. Rủi ro pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết

Tỷ lệ nắm giữ cũng như quyền biểu quyết của cổ đông sẽ bị giảm một tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ mà cổ đông từ chối quyền mua trong đợt phát hành này (so với thời điểm trước ngày chốt danh sách thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm mà cổ đông có).

6. Rủi ro quản trị công ty

Rủi ro xuất phát từ sự yếu kém trong quản trị công ty là rủi ro tiềm ẩn, nhưng có thể ảnh hưởng lớn đến sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, gây thiệt hại cho cổ đông. Tuy nhiên, các cổ đông nhỏ lẻ bên ngoài, thậm chí ngay cả các cổ đông là tổ chức đầu tư, cổ đông lớn, các chuyên gia phân tích cũng chưa nhận biết và dự báo trước được những rủi ro này. Trong

những năm gần đây, quản trị rủi ro ngày càng gắn liền với các hoạt động của doanh nghiệp. Xu hướng này bao gồm cả việc các doanh nghiệp sẵn sàng đầu tư một phần nguồn lực nhằm nâng cao mối liên hệ giữa việc chấp nhận rủi ro và thu nhập của doanh nghiệp, đồng thời việc thiết lập quản trị rủi ro đủ mạnh là một trong những vấn đề quan trọng và cấp bách ở cấp độ quản lý của doanh nghiệp.

Trong bất kỳ ngành nghề kinh doanh nào, việc lựa chọn cơ cấu tổ chức quản trị rủi ro là nền tảng quan trọng trong chiến lược quản trị rủi ro của doanh nghiệp. Tùy vào tình hình cụ thể của từng doanh nghiệp mà khung quản trị rủi ro cần được xây dựng phù hợp với định hướng của doanh nghiệp. Doanh nghiệp cần quan tâm từ những vấn đề cơ bản nhất để có thể tìm ra giải pháp hữu hiệu nhất, giảm thiểu tối đa rủi ro có thể xảy ra trong tương lai.

Rủi ro quản trị công ty là một rủi ro tiềm ẩn, khó dự báo trước nhưng lại có thể ảnh hưởng rất lớn tới sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Là một doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản và dịch vụ, Công ty đã tạo lập được uy tín trên thị trường dựa trên nền tảng đội ngũ quản lý có nhiều năm kinh nghiệm. Cơ cấu điều hành và quản trị của Công ty được thiết lập và tuân thủ theo các quy định của Luật Doanh nghiệp và các quy định pháp luật chuyên ngành có liên quan. Ngoài việc hệ thống quản trị của Công ty được kiểm soát chặt chẽ bởi đội ngũ Ban Kiểm soát uy tín và chuyên nghiệp do Đại hội đồng cổ đông bầu ra thì mọi hoạt động của Công ty còn được kiểm soát chặt chẽ bởi Ban kiểm soát nội bộ trực thuộc Ban Tổng Giám đốc. Do đó các hoạt động điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc luôn minh bạch và được giám sát một cách cẩn trọng. Ngoài ra, với kinh nghiệm lâu năm trong ngành giúp đội ngũ quản trị của Công ty có đủ khả năng nhận biết, đánh giá và khắc phục các yếu tố rủi ro để đảm bảo việc quản trị doanh nghiệp được thực hiện một cách ổn định và có hiệu quả. Đồng thời, Công ty cũng tập trung tuyển dụng nguồn nhân lực kỹ thuật tốt, nâng cao chuyên môn cho nhân viên, tạo môi trường làm việc thân thiện, cùng chính sách đãi ngộ tốt để thu hút và duy trì đội ngũ nhân sự ổn định.

7. Rủi ro khác

Các rủi ro nằm ngoài khả năng dự báo và vượt quá khả năng phòng chống của con người như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh v.v. đều gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động của Công ty. Để hạn chế tối đa những thiệt hại có thể xảy ra, Công ty cũng đã xem xét và xây dựng một số kịch bản phòng ngừa rủi ro bất khả kháng nhằm giảm thiểu tối đa thiệt hại cho Công ty và đảm bảo tính hoạt động liên tục.

(Phần còn lại của trang được chủ ý để trống)

III. CÁC KHÁI NIỆM

1. Khái niệm

- Bản cáo bạch : Bản cáo bạch của Công ty về tình hình tài chính, hoạt động kinh doanh nhằm cung cấp thông tin cho công chúng đầu tư đánh giá và đưa ra các quyết định về đầu tư chứng khoán.
- Tổ chức phát hành : Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
- Điều lệ : Điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua.
- Vốn điều lệ : Tổng số vốn do tất cả các cổ đông góp và được ghi vào Điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội .
- Cổ phần : Vốn điều lệ được chia thành nhiều phần bằng nhau.
- Cổ phiếu : Chứng chỉ do Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội phát hành xác nhận quyền sở hữu của một hoặc một số cổ phần.
- Người có liên quan : Là cá nhân hoặc tổ chức được quy định tại khoản 23 Điều 4 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 6 năm 2020, khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán số: 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019.

2. Từ viết tắt

Các từ hoặc nhóm từ viết tắt trong Bản cáo bạch này có ý nghĩa như sau:

- Tổng Công ty/Công ty/NHA : Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
- CTCK : Công ty chứng khoán
- CTCP : Công ty cổ phần
- VDL : Vốn điều lệ
- CP : Cổ phần
- ĐHĐCĐ : Đại hội đồng cổ đông
- TGĐ : Tổng Giám đốc
- BKS : Ban Kiểm soát
- HĐQT : Hội đồng quản trị
- CBCNV : Cán bộ công nhân viên
- CCCD : Căn cước công dân

- SKHĐT	: Sở Kế hoạch và Đầu tư
- ĐKDN	: Đăng ký doanh nghiệp
- BCTC	: Báo cáo tài chính
- BCNCKT	: Báo cáo nghiên cứu khả thi
- Thuế GTGT /VAT	: Thuế giá trị gia tăng
- Thuế TNDN	: Thuế thu nhập doanh nghiệp
- TSCĐ	: Tài sản cố định
- VND	: Việt Nam đồng
- TTCK	: Thị trường chứng khoán
- UBCKNN	: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước
- SGDCK	: Sở Giao dịch Chứng khoán
- VSDC	: Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam
- TP.	: Thành phố
- Q.	: Quận
- T.	: Tỉnh
- H.	: Huyện
- TCKT	: Tài chính Kế toán
- HTKT	: Hạ tầng kỹ thuật
- GPMB	: Giải phóng mặt bằng
- ĐTXD	: Đầu tư xây dựng
- QLDA	: Quản lý dự án
- QĐ	: Quyết định
- SXKD	: Sản xuất kinh doanh

IV. TÌNH HÌNH VÀ ĐẶC ĐIỂM CỦA TỔ CHỨC PHÁT HÀNH

1. Thông tin chung về Tổ chức phát hành

- Tên công ty viết bằng tiếng Việt : TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
- Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài : HA NOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION
- Tên công ty viết tắt : HA NOI SOUTH CORPORATION
- Trụ sở chính : Cụm công nghiệp Cầu Giát, Phường Duy Tiên, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam
- Điện thoại : 0226.3847.756
- Website : <https://namhanoi.com.vn/>
- Người đại diện theo pháp luật : Ông Nguyễn Đắc Long
Chức vụ: Tổng giám đốc/Thành viên HĐQT
- Mã cổ phiếu : NHA
- Sàn niêm yết : Sở Giao dịch chứng khoán TP. Hồ Chí Minh (HOSE)
- Vốn điều lệ : 485.917.090.000 đồng (*Bốn trăm tám mươi lăm tỷ, chín trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng*).
- Logo :



- Giấy chứng nhận ĐKDN số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2007, do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 10/06/2025.
- Lĩnh vực hoạt động kinh doanh chính: Lĩnh vực kinh doanh bất động sản và Xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông.
- Ngành nghề kinh doanh của Công ty:

Bảng 1: Tên ngành, nghề kinh doanh

Mã ngành nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4299	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác

Mã ngành nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
(chính)	Chi tiết: - Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư; - Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời; - Chia tách đất với cải tạo đất (ví dụ: đắp, mở rộng đường, cơ sở hạ tầng công...);
4101	Xây dựng nhà để ở
4102	Xây dựng nhà không để ở
4211	Xây dựng công trình đường sắt
4212	Xây dựng công trình đường bộ
4221	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình điện dân dụng (Không xây dựng và vận hành công trình điện có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế, quốc phòng, an ninh).
4222	Xây dựng công trình cấp, thoát nước
4223	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc
4229	Xây dựng công trình công ích khác
4291	Xây dựng công trình thủy Chi tiết: Không xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội
4292	Xây dựng công trình khai khoáng
4293	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo
4312	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Không kinh doanh dịch vụ nổ mìn
4329	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác
4330	Hoàn thiện công trình xây dựng
4390	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác

Mã ngành nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
4610	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa (Không thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối với các nhóm hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo, tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).
4659	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: (Không thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối với các nhóm hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo, tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).
2511	Sản xuất các cấu kiện kim loại Chi tiết: Sản xuất và dựng lắp khung nhà vì kèo sắt thép các loại.
5510	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn.
5590	Cơ sở lưu trú khác
5621	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng
5629	Dịch vụ ăn uống khác
5630	Dịch vụ phục vụ đồ uống
6810	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Không bao gồm xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng.
7911	Đại lý du lịch Chi tiết: (Trừ Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch từ Việt Nam ra nước ngoài).

Mã ngành nghề kinh doanh	Tên ngành, nghề kinh doanh
7912	Điều hành tua du lịch Chi tiết: (Trừ Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch từ Việt Nam ra nước ngoài).
8299	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa (Không thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối với các nhóm hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo, tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).

2. Tóm tắt quá trình hình thành và phát triển của Tổ chức phát hành

- Năm 2004: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tiền thân là Công ty TNHH Thành Mỹ được thành lập ngày 26/03/2004 có số vốn điều lệ ban đầu là 2,5 tỷ đồng với những ngành nghề chính ban đầu là xây dựng, khai thác và chế biến đá, mua bán vật liệu xây dựng.
- Năm 2006: Công ty TNHH Thành Mỹ thay đổi đăng ký kinh doanh tăng vốn điều lệ lên 26 tỷ đồng và đăng ký thêm ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ăn uống, kinh doanh siêu thị và cho thuê văn phòng, sản xuất kinh doanh chế biến hàng lâm sản, kinh doanh xuất nhập khẩu.
- Năm 2007: Công ty TNHH Thành Mỹ chuyển đổi thành loại hình Công ty Cổ phần với tên gọi là Công ty Cổ phần Thành Mỹ, đồng thời tăng vốn điều lệ lên 58 tỷ đồng.
- Năm 2010:
 - + Công ty chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo Giấy phép đăng ký kinh doanh số 070022689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp, đồng thời tăng vốn điều lệ lên là 58,9 tỷ đồng;
 - + Ngày 13/07/2010, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) – Mã chứng khoán: NHA.
- Năm 2011: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết bổ sung 2.450.000 cổ phiếu trên HNX, tăng vốn điều lệ lên 88,350 tỷ đồng.
- Năm 2015: Tăng vốn điều lệ từ 88,35 tỷ đồng lên 116 tỷ đồng thông qua phát hành cổ phiếu thưởng, phát hành cổ phiếu riêng lẻ.
- Năm 2017: Phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, nâng tổng vốn điều lệ lên 127.599.970.000 đồng.

- Năm 2018: Chính thức tăng vốn điều lệ lên 150.515.250.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ nhân viên trong Tổng Công ty.
- Năm 2019: Tăng vốn điều lệ lên 174.596.490.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu.
- Năm 2020: Tăng vốn điều lệ lên 241.449.650.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ nhân viên trong Tổng Công ty.
- Năm 2021:
 - + Ngày 21/01/2021, chính thức niêm yết cổ phiếu trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) – Mã chứng khoán: NHA.
 - + Tăng vốn điều lệ lên 281.165.500.000 đồng bằng hình thức phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ nhân viên trong Tổng Công ty.
- Năm 2022: Tăng vốn điều lệ lên 421.745.200.000 đồng bằng hình thức chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- Năm 2024: Nhằm tăng tính gắn kết của cán bộ nhân viên với doanh nghiệp và bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh, Tổng Công ty đã thực hiện phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng cổ phiếu phát hành là 2.000.000 cổ phiếu, nâng vốn điều lệ lên 441.745.200.000 đồng.
- Năm 2025: NHA tiếp tục thực hiện tăng vốn điều lệ thông qua việc phát hành cổ phiếu trả cổ tức với tỷ lệ 10:1, sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối đến hết năm 2024. Sau đợt phát hành, vốn điều lệ của Công ty tăng từ 441,7 tỷ đồng lên 485,9 tỷ đồng, với tổng số 48.591.709 cổ phiếu đang lưu hành trên thị trường.

Trong hơn 20 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn hướng đến mục tiêu cung cấp các sản phẩm tốt nhất cho khách hàng, đem lại giá trị cho cổ đông và đóng góp vào sự phát triển chung của địa Phương. Với 18 năm hoạt động dưới hình thức công ty cổ phần, Công ty đã đạt được những thành tích, khen thưởng như:

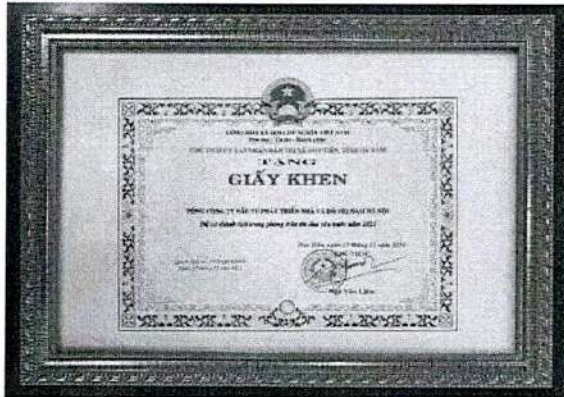
28/8/2013	Giấy khen số 512/QĐ-CT: “ <i>Đã có thành tích chấp hành tốt chính sách pháp luật thuế năm 2012</i> ” của Cục trưởng Cục thuế tỉnh Hà Nam.	
20/12/2013	Sở xây dựng tỉnh Hà Nam tặng Giấy khen Số 1412/QĐ-SXD: “ <i>Đã có thành tích hoàn thành tốt nhiệm vụ công tác năm 2013</i> ”.	
16/4/2014		Tổng cục trưởng tổng cục thuế có QĐ: 546/QĐ-TCT tặng bằng khen: “ <i>Đã có thành tích chấp hành tốt chính sách thuế năm 2013</i> ”.

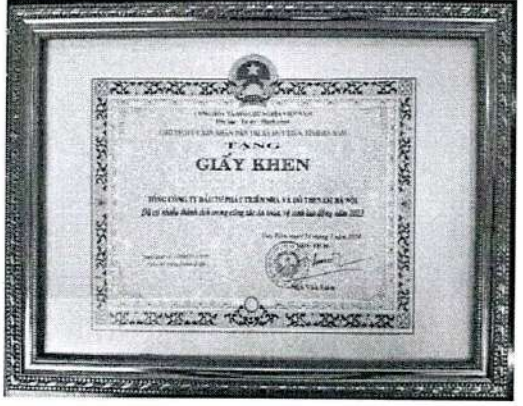
07/01/2014		Chủ tịch Phòng thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) tặng Bằng khen số 0045/PTM-HVĐT: “<i>Đã có thành tích xuất sắc trong sản xuất kinh doanh và đóng góp tích cực vào sự nghiệp phát triển cộng đồng Doanh nghiệp Việt Nam năm 2013</i>”.
15/5/2015		Bộ trưởng bộ tài chính tặng Bằng khen Số 890/QĐ-BTC: “<i>Đã có thành tích chấp hành tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2014</i>”.
25/12/2015	Chủ tịch UBND huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tặng Giấy khen số 4112/QĐ-UBND: “<i>Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào thi đua yêu nước năm 2015</i>”.	
31/12/2015		Bộ trưởng Bộ Xây dựng có Quyết định số 1555/QĐ-BXD tặng Bằng khen: “<i>Đã hoàn thành xuất sắc nhiệm vụ kế hoạch năm 2015</i>”
10/8/2015	Chủ tịch UBND tỉnh Hà Nam có Quyết định số QĐ số 992/QĐ-UBND tặng Bằng khen: “<i>Đã đóng góp tích cực cho sự phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Hà Nam giai đoạn 2010 - 2015</i>”.	

06/10/2015		UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số: 1176/QĐ-UBND ngày 09/10/2015 tặng Bằng khen: “Doanh nghiệp tiêu biểu xuất sắc năm 2015”.
30/5/2016		Tổng cục trưởng Tổng cục thuế có Quyết định số 958/QĐ-TCT tặng Giấy khen: “Đã có thành tích thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2015”.
20/3/2017		UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số: 351/QĐ-UBND ngày 20/03/2017 tặng Bằng khen: Doanh nghiệp đã có thành tích xuất sắc trong thực hiện chương trình “Tết vì người nghèo năm 2017”
18/8/2017	Chứng nhận: “Thương hiệu – Nhãn hiệu tiêu biểu ngành xây dựng Việt Nam lần thứ II” – Lĩnh vực xây dựng công nghiệp – dân dụng.	
10/10/2017	Bằng khen “Doanh nhân xuất sắc năm 2017” cho Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội .	
17/11/2017	HNX vinh danh lọt top 10 doanh nghiệp tiến bộ nhất về công bố thông tin và minh bạch trên sàn HNX năm 2016 – 2017.	

11/1/2018		Bằng khen “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào Toàn dân bảo vệ an ninh Tổ quốc năm 2017” – Bộ trưởng Bộ Công an
10/7/2018		Giấy khen “Đã có thành tích thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2017” – Tổng cục trưởng Tổng cục thuế
01/10/2019	Bằng khen “Đã có thành tích thực hiện tốt công tác kê khai, nộp thuế năm 2018” – Bộ trưởng Bộ tài chính.	
01/10/2019		Bằng khen “Đã có thành tích thực hiện tốt công tác kê khai, nộp thuế năm 2018” – Bộ trưởng Bộ tài chính

20/8/2019		Chủ tịch UBND huyện Duy Tiên tặng Giấy khen: “Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào xây dựng nông thôn mới giai đoạn 2011 – 2020”
03/01/2020		UBND tỉnh Hà Nam ban hành Quyết định số: 44/QĐ-UBND ngày 03/01/2020 tặng Bằng khen: Doanh nghiệp đã có thành tích xuất sắc trong thực hiện chương trình “Tết vì người nghèo” năm 2019”
18/01/2021	Chính thức được chấp thuận niêm yết và giao dịch tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh. Khối lượng chứng khoán niêm yết là 24.144.965 cổ phiếu. Giá tham chiếu trong phiên giao dịch đầu tiên là 20.600 đồng/cổ phiếu.	
12/10/2021		UBND tỉnh Hà Nam tặng bằng khen Công ty “Đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2021, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Hà Nam”

23/12/2021		UBND thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tặng giấy khen Công ty: Đã có thành tích trong phong trào thi đua yêu nước năm 2021.
06/04/2022		Cục thuế tỉnh Hà Nam tặng giấy khen Công ty: Đã thực hiện tốt chính sách, pháp luật thuế năm 2021.
22/07/2022		UBND xã Mộc Bắc tặng bằng khen Công ty: Đã có nhiều thành tích, đóng góp trong phong trào “Đền ơn đáp nghĩa” giai đoạn 2017-2022
10/10/2023		UBND thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tặng bằng khen Công ty: Đã có thành tích xuất sắc trong hoạt động sản xuất, kinh doanh năm 2023, góp phần vào sự phát triển kinh tế - xã hội tỉnh Hà Nam.

22/12/2023		UBND thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tặng giấy khen Công ty: Đã có nhiều thành tích trong phong trào thi đua yêu nước năm 2023.
03/01/2024		UBND tỉnh Hà Nam tặng bằng khen Công ty: Đã có thành tích xuất sắc trong phong trào “Toàn dân bảo vệ An ninh Tổ quốc” năm 2023
14/05/2024		UBND thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tặng giấy khen Công ty: Đã có nhiều thành tích trong công tác “An toàn, vệ sinh lao động” năm 2023
Và nhiều Bằng Khen, Giấy khen khác của UBND tỉnh, UBND thị xã, Các Sở ngành của tỉnh ...		

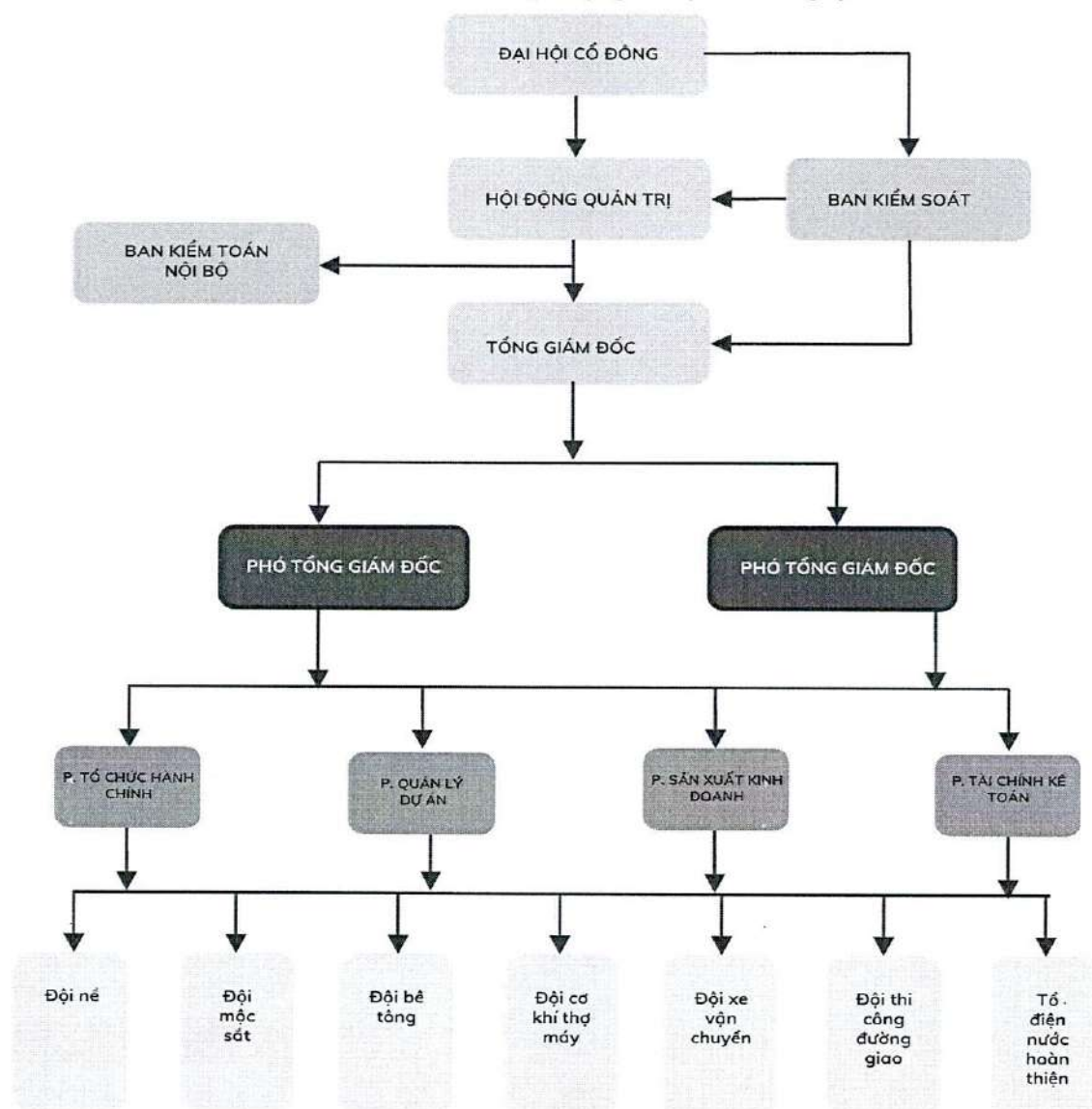
3. Cơ cấu tổ chức của tổ chức phát hành

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được tổ chức và hoạt động theo mô hình công ty cổ phần theo quy định tại điểm a, khoản 1, Điều 137, Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 06 năm 2020.

Tính tới thời điểm phát hành Bản Cáo Bạch này, NHA là một doanh nghiệp độc lập (không có Công ty mẹ và/hoặc Công ty con). Đồng thời, Công ty cũng không có chi nhánh và phòng giao dịch.

4. Cơ cấu quản trị và bộ máy quản lý của Tổ chức phát hành

Hình 3: Sơ đồ bộ máy quản lý của công ty



(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

Hiện tại, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đang áp dụng mô hình tổ chức của Công ty cổ phần gồm Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát, Ban Tổng giám đốc.

Mô hình quản trị này được xây dựng dựa trên mục tiêu chiến lược phát triển kinh doanh của Công ty, tuân thủ theo các quy định của Pháp luật Việt Nam và các quy định tại Điều lệ Công ty.

❖ **Đại hội đồng cổ đông**

Đại hội đồng cổ đông là cơ quan có thẩm quyền cao nhất của Công ty, bao gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết hoặc người được cổ đông có quyền biểu quyết ủy quyền. ĐHĐCĐ có các quyền sau:

- Thông qua định hướng phát triển của công ty;
- Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên;
- Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của công ty;
- Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
- Thông qua báo cáo tài chính hàng năm;
- Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- Xem xét và xử lý các vi phạm của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát gây thiệt hại cho công ty và cổ đông công ty;
- Quyết định tổ chức lại, giải thể công ty;
- Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định tại Điều lệ công ty.

❖ Hội đồng quản trị

Hội đồng quản trị là tổ chức quản trị, điều hành cao nhất của Công ty do Đại hội đồng cổ đông bầu ra. HĐQT của Công ty gồm 05 thành viên. HĐQT là cơ quan có đầy đủ quyền hạn để thực hiện tất cả các quyền nhân danh Công ty, trừ những thẩm quyền thuộc ĐHĐCĐ, HĐQT có các quyền sau:

- Quyết định cơ cấu tổ chức, bộ máy của Công ty;
- Quyết định chiến lược đầu tư, phát triển của Công ty trên cơ sở các mục đích chiến lược do ĐHĐCĐ thông qua;
- Bổ nhiệm, miễn nhiệm, cách chức, giám sát hoạt động của Ban Tổng giám đốc và các cán bộ quản lý Công ty;
- Kiến nghị sửa đổi bổ sung Điều lệ, báo cáo tình hình kinh doanh hàng năm, báo cáo tài chính, quyết toán năm, phương án phân phối, sử dụng lợi nhuận và phương hướng phát triển, kế hoạch phát triển sản xuất kinh doanh và ngân sách hàng năm của Công ty trình ĐHĐCĐ;
- Triệu tập, chỉ đạo chuẩn bị nội dung và chương trình cho các cuộc họp ĐHĐCĐ;
- Đề xuất việc tái cơ cấu lại hoặc giải thể Công ty;
- Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do Pháp luật và Điều lệ, các Quy chế nội bộ của Công ty và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông quy định.

❖ Ban kiểm soát

Ban kiểm soát do Đại hội đồng cổ đông bầu ra gồm ba (03) thành viên với nhiệm kỳ là năm (05) năm; thành viên Ban kiểm soát có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

- Ban kiểm soát Công ty có nhiệm vụ kiểm tra, đánh giá tính tuân thủ, tính chấp hành các quy định của Pháp luật, Điều lệ tổ chức và hoạt động và các quy định nội bộ liên quan đến mọi mặt hoạt động của công ty;
- Chủ trì công tác: Giám sát trong thực hiện các mục tiêu, chỉ tiêu hoạt động được ĐHĐCĐ quyết nghị; tổ chức thực hiện kiểm toán nội bộ, kiểm soát nội bộ ... đưa ra các khuyến cáo,

kết luận về sai phạm, bất hợp lý, thiếu hiệu quả trong hoạt động hoặc cảnh báo những rủi ro về pháp luật, về lợi ích kinh tế có thể xảy ra;

- Giám sát đảm bảo tính hợp pháp, tính trung thực, hợp lý và mức độ cần trọng cần thiết của bộ máy trong công tác kế toán, thống kê, xây dựng các Báo cáo tài chính doanh nghiệp và phối hợp trong thuyết minh, thuyết trình với cơ quan chức năng (bộ ngành, kiểm toán nhà nước, cơ quan thuế, kiểm toán độc lập...) nhằm đảm bảo các lợi ích hợp pháp, chính đáng của công ty, cổ đông theo quy định của Pháp luật, Điều lệ và các Quy chế, quy định nội bộ;
- Ban kiểm soát hoạt động độc lập một cách tương đối về nghiệp vụ với Hội đồng quản trị và Tổng giám đốc trên cơ sở Điều lệ, quy chế Quản trị, và quy chế Tổ chức, hoạt động của Ban Kiểm soát. Trưởng Ban Kiểm soát hoạt động chuyên trách tại Công ty.

❖ Ban Tổng giám đốc

Ban Tổng giám đốc bao gồm Tổng giám đốc và các Phó Tổng giám đốc. Tổng giám đốc thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Điều lệ quy định.

- Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hàng ngày của Công ty theo Nghị quyết, Quyết định của Đại hội đồng cổ đông và HĐQT; Chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị và chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện các quyền hạn và nhiệm vụ được giao;
- Giúp việc cho Tổng giám đốc có các Phó Tổng giám đốc. Các Phó Tổng giám đốc được phân công, ủy quyền thực hiện các nhiệm vụ do Tổng giám đốc giao. Tổng giám đốc quy định cụ thể về nhiệm vụ, quyền hạn của các Phó Tổng giám đốc bằng văn bản phân công nhiệm vụ;
- Khi Tổng giám đốc vắng mặt, một Phó Tổng giám đốc được ủy quyền thay mặt Tổng giám đốc để giải quyết công việc chung của Trường Sơn và phải chịu trách nhiệm về các công việc mà mình đã quyết định trong thời gian ủy quyền.

❖ Ban Kiểm toán nội bộ

Bộ phận Kiểm toán nội bộ được thành lập bởi Hội đồng quản trị, Hội đồng quản trị quản lý trực tiếp bộ phận kiểm toán nội bộ. Ban kiểm toán nội bộ có các nhiệm vụ và chức năng quy định tại Quy chế kiểm toán nội bộ của công ty, cụ thể như sau:

- Đảm bảo và tư vấn độc lập, khách quan được thiết kế nhằm tạo thêm giá trị và hoàn thiện các hoạt động của NHA;
- Đưa ra các phân tích chuyên sâu và các kiến nghị dựa trên đánh giá dữ liệu và các quy trình của doanh nghiệp;
- Đưa ra các tư vấn, kiến nghị một cách độc lập khách quan: Thực hiện các hoạt động tư vấn liên quan đến quy trình quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ phù hợp với NHA;
- Thực hiện kiểm toán trước, đồng thời và sau của doanh nghiệp. Tùy thuộc vào đối tượng kiểm toán, khi lập kế hoạch kiểm toán nội bộ có thể kết hợp cả kiểm toán trước, kiểm toán đồng thời và kiểm toán sau;
- Tư vấn cho doanh nghiệp trong việc lựa chọn, kiểm soát sử dụng dịch vụ kiểm toán độc lập bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả;

- Báo cáo định kỳ về mục đích, quyền hạn, trách nhiệm và hiệu suất của bộ phận kiểm toán nội bộ liên quan đến kế hoạch của bộ phận;
- Kiểm tra và đánh giá các hoạt động cụ thể theo yêu cầu của Ban Giám đốc và Hội đồng quản trị.

❖ **Các phòng ban nghiệp vụ của Tổng Công ty bao gồm:**

+ ***Phòng Tổ chức hành chính***

Phòng Tổ chức hành chính có các nhiệm vụ và chức năng sau:

- Xây dựng cơ cấu tổ chức bộ máy Công ty, xây dựng kế hoạch đào tạo bồi dưỡng, nâng cao trình độ chuyên môn nghiệp vụ, tay nghề cho CBCNV; thực hiện chính sách, chế độ tiền lương và các chế độ khác đối với người lao động; quản lý, điều hành công tác hành chính của Công ty;
- Xây dựng nội quy, quy chế, quy định quản lý nội bộ trong Công ty;
- Tham mưu cho Tổng Giám đốc việc bố trí, sắp xếp lao động các phòng ban, chi nhánh và xí nghiệp của Công ty cho phù hợp với tính chất công việc phù hợp với luật lao động được nhà nước ban hành;
- Quản lý, lưu trữ hồ sơ của cán bộ công nhân viên, giải quyết những vấn đề phát sinh về quyền lợi cũng như chính sách của người lao động trong quá khứ và hiện tại;
- Phòng thực hiện các chức năng và điều hành mọi hoạt động theo sự chỉ đạo, quản lý trực tiếp của Ban Tổng giám đốc Công ty.

+ ***Phòng Quản lý dự án***

Phòng Quản lý dự án có các nhiệm vụ và chức năng sau:

- Tham mưu, tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc về các vấn đề liên quan đến việc quản lý quá trình thực hiện dự án;
- Trực tiếp tổ chức và chỉ đạo việc khảo sát hiện trạng, từ đó tiến hành lập, đánh giá và trình duyệt dự án;
- Xây dựng hồ sơ năng lực khi tham gia đấu thầu, lập hồ sơ thầu và thực hiện các thủ tục đấu thầu;
- Hoạch định quy trình thực hiện dự án cụ thể với các nội dung: mục tiêu, yêu cầu chất lượng của dự án, kế hoạch tổ chức thi công, kiểm soát tiến độ và chất lượng dự án, kế hoạch phân bổ các nguồn lực, hệ thống các tài liệu và biểu mẫu phục vụ việc kiểm soát thi công dự án;
- Thực hiện đo lường, thống kê các dữ liệu để tiến hành phân tích, đánh giá quá trình thực hiện dự án và xây dựng sẵn các phương án dự phòng để kịp thời xử lý các sự cố phát sinh;
- Tổ chức nghiệm thu và bàn giao dự án khi hoàn thành theo đúng quy định.

+ ***Phòng sản xuất kinh doanh***

Phòng sản xuất kinh doanh có nhiệm vụ và chức năng sau:

- Là phòng tham mưu chức năng tổng hợp của Tổng Giám đốc trong lĩnh vực quản lý kế hoạch, đầu tư, đấu thầu, tìm kiếm việc làm, chọn thầu phụ, giá cả, hợp đồng kinh tế, thanh

quyết toán các hợp đồng kinh tế, giao khoán, hạch toán nội bộ và thực hiện các việc khác khi giám đốc giao nhiệm vụ;

- Là phòng nghiệp vụ quản lý tài sản vật tư thiết bị của Công ty. Tham mưu cho Tổng giám đốc quản lý và khai thác máy móc thiết bị. Tổ chức cung ứng vật tư chính và vật tư thi công phục vụ các công trình;
- Soạn thảo các văn bản về kỹ thuật thi công của công trình;
- Thiết kế tổ chức thi công công trình, hạng mục công trình;
- Chỉ đạo lập hồ sơ hoàn công các công trình;
- Tham gia chỉ đạo thi công các công trình, hạng mục công trình;
- Chủ trì giám sát, quản lý kỹ thuật, chất lượng, tiến độ, an toàn lao động các công trình, hạng mục công trình;
- Thực hiện các nhiệm vụ khác khi Tổng Giám đốc giao nhiệm vụ.

+ Phòng Tài chính – Kế hoạch

Phòng Tài chính – Kế hoạch có nhiệm vụ và chức năng sau:

- Tổng hợp, ghi chép lại các số liệu, tình hình tài chính của Công ty; báo cáo trực tiếp lên Ban Tổng Giám đốc; thông qua tình hình tài chính giúp Tổng Giám đốc chỉ đạo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Thực hiện chế độ báo cáo theo định kỳ, thực hiện tốt các yêu cầu kiểm toán, thanh tra tài chính của các cấp có thẩm quyền;
- Phản ánh chính xác, trung thực, đầy đủ, kịp thời, rõ ràng và dễ hiểu toàn diện các mặt hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty trên nguyên tắc kế toán độc lập về nghiệp vụ;
- Đề xuất những biện pháp điều chỉnh, xử lý kịp thời những sai lệch trong hoạt động kinh doanh và quản lý tài chính.

❖ Các Tổ, Đội trực thuộc:

Dưới các phòng là các tổ, đội với nhiệm vụ riêng biệt cho từng đội: Đội nề, đội mộc sắt, đội bê tông, đội cơ khí thợ máy, đội xe vận chuyển, đội thi công đường giao, tổ điện nước hoàn thiện.

5. Thông tin về công ty mẹ, công ty con của Tổ chức phát hành, những công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành, những công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

5.1. Công ty mẹ

Không có.

5.2. Công ty con

Không có.

5.3. Công ty nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần chi phối đối với Tổ chức phát hành

Không có.

5.4. Công ty mà Tổ chức phát hành nắm quyền kiểm soát hoặc cổ phần, phần vốn góp chi phối

Không có.

6. Thông tin về quá trình tăng, giảm vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

6.1. Quá trình tăng, giảm vốn điều lệ

- Thông tin về các đợt tăng vốn kể từ thời điểm hoạt động

Bảng 2: Tóm tắt quá trình tăng vốn điều lệ của NHA

Thời điểm	Vốn trước khi tăng (1.000 đồng)	Giá trị vốn tăng (1.000 đồng)	Vốn sau khi tăng (1.000 đồng)	Phương thức tăng vốn	Đơn vị cấp
2004	-	2.500.000	2.500.000	Góp vốn thành lập	- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam
2006	2.500.000	23.500.000	26.000.000	Phát hành riêng lẻ	- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam
2007	26.000.000	32.000.000	58.000.000	Phát hành riêng lẻ	- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam
2010	58.000.000	900.000	58.900.000	Phát hành riêng lẻ	- Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam - Ngày 02/06/2010 NHA đã được UBCK Nhà nước chấp thuận là công ty đại chúng và đã niêm yết trên sàn HNX vào ngày 13/7/2010.
2011	58.900.000	29.450.000	88.350.000	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	- Thông báo chấp thuận niêm yết bổ sung cổ phiếu NHA số 272/TB-SGDHN của SGDCKHN ngày 14 tháng 4 năm 2011; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 02 ngày 06/04/2011.
2015	88.350.000	2.650.000	91.000.000	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho	- Công văn số 301/UBCK-QLPH ngày 21/01/2015 của UBCKNN.

Thời điểm	Vốn trước khi tăng (1.000 đồng)	Giá trị vốn tăng (1.000 đồng)	Vốn sau khi tăng (1.000 đồng)	Phương thức tăng vốn	Đơn vị cấp
				người lao động trong Công ty	
	91.000.000	25.000.000	116.000.000	Phát hành riêng lẻ cổ phiếu cho Nhà đầu tư chiến lược	- Công văn số 573/UBCK-QLPH ngày 04/02/2015 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 03 ngày 19/05/2015.
2017	116.000.000	11.599.970	127.599.970	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- Công văn số 4687/UBCK-QLCB ngày 10/07/2017 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 04 ngày 01/08/2017.
2018	127.599.970	20.415.280	148.015.250	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	- Công văn số 3238/UBCK-QLCB ngày 23/05/2018 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 05 ngày 21/06/2018.
	148.015.250	2.500.000	150.515.250	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty	- Công văn số 4501/UBCK-QLCB ngày 23/07/2018 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do

Thời điểm	Vốn trước khi tăng (1.000 đồng)	Giá trị vốn tăng (1.000 đồng)	Vốn sau khi tăng (1.000 đồng)	Phương thức tăng vốn	Đơn vị cấp
					SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 06 ngày 08/08/2018.
2019	150.515.250	24.081.240	174.596.490	Phát hành cổ phiếu trả cổ tức	- Công văn số 6433/UBCK-QLCB ngày 23/10/2019 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 07 ngày 12/11/2019.
2020	174.596.490	62.853.160	237.449.650	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- Công văn số 5279/UBCK-QLCB ngày 27/08/2020 của UBCKNN.
	237.449.650	4.000.000	241.449.650	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty	- Công văn số 5851/UBCK-QLCB ngày 29/09/2020 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 9 ngày 06/10/2020.
2021	241.449.650	36.215.850	277.665.500	Phát hành cổ phiếu tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu	- Công văn số 2721/UBCK-QLCB ngày 09/06/2021 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 10 ngày 24/06/2021.

Thời điểm	Vốn trước khi tăng (1.000 đồng)	Giá trị vốn tăng (1.000 đồng)	Vốn sau khi tăng (1.000 đồng)	Phương thức tăng vốn	Đơn vị cấp
	277.665.500	3.500.000	281.165.500	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty	- Công văn số 2813/UBCK-QLCB ngày 11/06/2021 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 11 ngày 06/07/2021.
2021-2022	281.165.500	140.579.700	421.745.200	Chào bán cổ phiếu ra công chúng	- Giấy chứng nhận số 335/GCN-UBCK ngày 31/12/2021 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 12 ngày 24/03/2022.
2024	421.745.200	20.000.000	441.745.200	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong Công ty	- Công văn số 4668/UBCK-QLCB ngày 25/07/2024 của UBCKNN; - Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do SKHĐT tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 14 ngày 10/09/2024.
2025	441.745.200	44.171.890	485.917.090	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	- Công văn số 2320/UBCK-QLCB do UBCKNN ban hành ngày 09/06/2025 về tài liệu báo cáo kết quả phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024;

Thời điểm	Vốn trước khi tăng (1.000 đồng)	Giá trị vốn tăng (1.000 đồng)	Vốn sau khi tăng (1.000 đồng)	Phương thức tăng vốn	Đơn vị cấp
					- Giấy CN ĐKDN số 0700222689 do Sở Tài chính tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 10/06/2025.

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

- Thông tin về các đợt giảm vốn kể từ thời điểm hoạt động theo hình thức Công ty cổ phần: Không có.

6.2. Ý kiến của đơn vị kiểm toán đối với đợt tăng vốn gần nhất

- Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 15/08/2024 (số 1608/2024/BCV/IAV ngày 06/09/2024) - kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế

“Ý kiến của kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu cho giai đoạn từ 01/01/2024 đến ngày 15/08/2024 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình vốn góp của chủ sở hữu cho giai đoạn từ ngày 01/01/2024 đến ngày 15/08/2024, 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 vốn góp của chủ sở hữu.

Cơ sở kế toán và giới hạn về đối tượng nhận và sử dụng báo cáo kiểm toán

Không phù hợp nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi lưu ý người đọc đến Báo cáo đến Thuyết minh số 2 phần Thuyết minh Báo cáo vốn góp của chủ sở hữu mô tả cơ sở lập báo cáo và mục đích lập báo cáo. Báo cáo này được lập chỉ nhằm mục đích cung cấp hồ sơ, đáp ứng yêu cầu của Cơ quan quản lý nhà nước quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2024 của Chính phủ. Vì thế, báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng cho mục đích khác.”

7. Thông tin về các khoản góp vốn, thoái vốn lớn có giá trị từ 10% tổng tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất tại thời điểm thực hiện của Tổ chức phát hành tại các doanh nghiệp khác.

Không có.

8. Thông tin về chứng khoán đang lưu hành

8.1. Cổ phiếu phổ thông

Theo danh sách cổ đông chốt ngày 30/09/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam lập, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có tổng số 7.043 cổ đông, nắm giữ 48.591.709 cổ phiếu phổ thông đang lưu hành. Cơ cấu cổ đông của công ty như sau:

Bảng 3: Cơ cấu cổ đông tại ngày 30/09/2025

STT	Cổ đông	Số lượng (cổ đông)	Số lượng cổ phần sở hữu	Giá trị (đồng)	Tỷ lệ (%)
I	Cổ đông trong nước	7.018	48.248.530	482.485.300.000	99,29%
1	Cổ đông tổ chức	11	102.762	1.027.620.000	0,21%
2	Cổ đông cá nhân	7.007	48.145.768	481.457.680.000	99,08%
II	Cổ đông nước ngoài	25	343.179	3.431.790.000	0,71%
1	Cổ đông tổ chức	8	311.191	3.111.910.000	0,64%
2	Cổ đông cá nhân	17	31.988	319.880.000	0,07%
III	Cổ đông là tổ chức kinh tế có nhà đầu tư nước ngoài nắm giữ trên 50% vốn điều lệ	0	0	0	0
IV	Cổ phiếu Quỹ	0	0	0	0
	Tổng cộng	7.043	48.591.709	485.917.090.000	100%

(Nguồn: Theo danh sách cổ đông NHA chốt ngày 30/09/2025 do VSDC lập)

8.2. Cổ phiếu ưu đãi: Không có.

8.3. Các loại chứng khoán khác: Không có.

9. Thông tin về tỷ lệ sở hữu nước ngoài

- Theo Công văn số 6282/UBCK-PTTT ngày 14/10/2021 của UBCKNN, Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại NHA là 49%.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại NHA theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông và quy định tại Điều lệ Công ty: Không quy định.
- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tại NHA tại ngày 30/09/2025 là 0,71% (theo danh sách cổ đông chốt ngày 30/09/2025 do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam cung cấp).

10. Hoạt động kinh doanh

10.1. Đặc điểm hoạt động kinh doanh

Công ty hiện tập trung hoạt động ở hai mảng chính là Xây dựng công trình và Kinh doanh bất động sản, cụ thể như sau:

10.1.1. Hoạt động xây dựng công trình

Đây là mảng kinh doanh truyền thống và lâu đời của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội. Doanh thu từ hoạt động xây dựng công trình trong những năm gần đây chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu tập trung chủ yếu ở mảng xây dựng cơ sở hạ tầng tại tỉnh Hà Nam cũ (nay thuộc tỉnh Ninh Bình sáp nhập).

Tỉnh Hà Nam cũ với lợi thế lớn về vị trí địa lý, cửa ngõ phía Nam của Thủ đô Hà Nội, tiếp giáp với vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, có hệ thống giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy thuận lợi với lợi thế sẵn có là Quốc lộ 1A, đường cao tốc Hà Nội – Ninh Bình, Quốc lộ 38, Quốc lộ 21 và tuyến đường sắt Bắc – Nam ... Địa bàn này cũng có quỹ đất công nghiệp sạch, nguồn lao động dồi dào, có tay nghề. Những yếu tố trên cho thấy địa phương có tiềm năng trở thành điểm đến hấp dẫn các nhà đầu tư. Như vậy, trong tương lai, cơ sở hạ tầng, giao thông của địa bàn sẽ càng được chú trọng và đem đến cơ hội cho Công ty trong mảng này.

Bảng 4: Một số công trình tiêu biểu Công ty đã, đang và sắp thực hiện

STT	Tên Công trình
1	Xây dựng điểm trường mới trường THCS phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên phục vụ con em công nhân Khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
2	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (vị trí 1); (vị trí 2) (nay là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình)
3	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn xã Tiên Sơn (vị trí 5)
4	Thi công xây dựng công trình dịch vụ thương mại TM4, TM5 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại lưu trú (GĐI) tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III - Thị xã Duy Tiên - Tỉnh Hà Nam
5	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường ĐH.13 từ thôn Yên Ninh đến trạm Y tế xã Mộc Nam
6	Đầu tư xây dựng tuyến đường D12 đoạn từ tổ dân phố Hoàng Lý đến đường N14 theo điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Hoàng Đông
7	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (vị trí 1)
8	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (vị trí 2)
9	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên (vị trí 5)
10	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường từ QL.37B đến nhà bà Hương thuộc thôn Thận Trại, xã Yên Nam
11	Đầu tư xây dựng tuyến đường D1 đoạn từ Km0+00 đến Km0+943 thuộc quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050
12	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường ĐH.13 từ thôn Yên Ninh đến trạm Y tế xã Mộc Nam
13	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường thôn Nha Xá đoạn từ đường tránh QL38 đến đường ĐH.13, xã Mộc Hoàn, thị xã Duy Tiên

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

10.1.2. Hoạt động kinh doanh bất động sản

Trong mảng kinh doanh bất động sản, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung chủ yếu ở các dự án đô thị và các khu nhà ở tại tỉnh Hà Nam trước khi sáp nhập (nay thuộc tỉnh Ninh Bình). Doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản trong các năm qua đã đóng góp đáng kể vào hoạt động kinh doanh chung của cả Công ty. Các dự án (DA) bất động sản đã và đang được triển khai bởi Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (với vai trò là chủ đầu tư) điển hình như:

Bảng 5: Các dự án đã và đang triển khai

STT	Tên công trình	Tổng mức đầu tư (đồng)	Vai trò	Cập nhật tiến độ đến 30/09/2025	Tên chủ đầu tư
1	Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH-05 theo hình thức BT	145 tỷ đồng	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Với phần lớn diện tích đất dự án được giao (khoảng 89%), Liên danh đã hoàn thành việc thi công xây dựng. Hiện tại dự án đã được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận cho gia hạn, thời gian thực hiện đến hết Quý III/2026 do phần diện tích còn lại của dự án chưa được hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng (“GPMB”) các hộ dân thuộc diện tái định cư. Về vấn đề này, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (nay là Ban quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất Khu vực I) đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư, dự kiến Quý IV năm 2025 sẽ thực hiện giao đất tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng.	Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%)
2	Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Chợ Lương	274 tỷ đồng	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Công tác GPMB đạt 99,1% (19,59ha/19,78ha), Dự án đã được giao 19,43ha để thi công hạ tầng kỹ thuật. Các hạng mục san nền, nền đường, lớp cấp phối đá dăm, kè đá học, thoát nước mưa và thải, kênh hoàn trả	Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty cổ

STT	Tên công trình	Tổng mức đầu tư (đồng)	Vai trò	Cập nhật tiến độ đến 30/09/2025	Tên chủ đầu tư
				đã cơ bản hoàn thành. Nhà đầu tư đang phối hợp với cơ quan chức năng để hoàn tất GPMB phần diện tích còn lại và tiếp tục thi công, đảm bảo tiến độ hoàn thành vào Quý II năm 2026. Dự án đã được giao 2,51ha (tương đương 267 lô đất) để hoàn trả vốn. Chủ đầu tư đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, đang làm thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất.	phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%)
3	Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở đô thị Văn Xá	233 tỷ đồng	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Diện tích đã GPMB đạt 93,36% (14,13ha/ 15,14ha), Dự án đã được giao 12,91ha để thi công xây dựng. Hạ tầng cơ bản hoàn thành gồm san nền, nền đường, 80% lớp cấp phối đá dăm, kè đá học, thoát nước. Nhà đầu tư tiếp tục thi công các hạng mục còn lại, dự kiến hoàn thành vào Quý IV năm 2025. Phần diện tích chưa GPMB, Nhà đầu tư đang phối hợp với các cơ quan Nhà nước để xử lý.	Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%)
4	Dự án Đầu tư Xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức	220 tỷ đồng	Đầu thầu lựa chọn chủ đầu tư	Đến Quý III năm 2025, Dự án đã được GPMB gần 97% diện tích, được giao đất và bàn giao mặt bằng (đợt 1) vào tháng 08/2024. Chủ đầu tư đã cho triển khai thi công ngay sau khi được giao đất, đến nay thực hiện được khoảng 85% phần nền đường, 35% phần hệ thống thoát nước mưa. Các hạng mục khác Công	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

STT	Tên công trình	Tổng mức đầu tư (đồng)	Vai trò	Cập nhật tiến độ đến 30/09/2025	Tên chủ đầu tư
	Xây dựng – Chuyển giao (BT)			ty đang tiếp tục triển khai thi công. Đối với phần diện tích đất còn lại (còn khoảng 3% diện tích dự án), Chủ đầu tư sẽ tiếp tục phối hợp cùng Phòng phát triển quỹ đất I thực hiện GPMB để sớm hoàn thành dự án.	
5	Khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên	562 tỷ đồng	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Đây là dự án hoàn trả của dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT). Hiện tại đã có phê duyệt QH1/500. Khu đất để hoàn trả 05 tuyến đường trục chính BT đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án. Diện tích thực hiện dự án khoảng 4,57ha với đất ở mới 2,02ha. Chủ đầu tư đang thực hiện trích đo địa chính phục vụ GPMB, hoàn thiện các thủ tục môi trường, khảo sát địa chất, thiết kế cơ sở và lập báo cáo nghiên cứu khả thi để trình thẩm định, phê duyệt.	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
6	Dự án đầu tư Xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I)	236 tỷ đồng	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Đã được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư. Các bên liên danh đã GPMB được hơn 90% đất nông nghiệp, tiếp tục phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền	Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (33%), Công

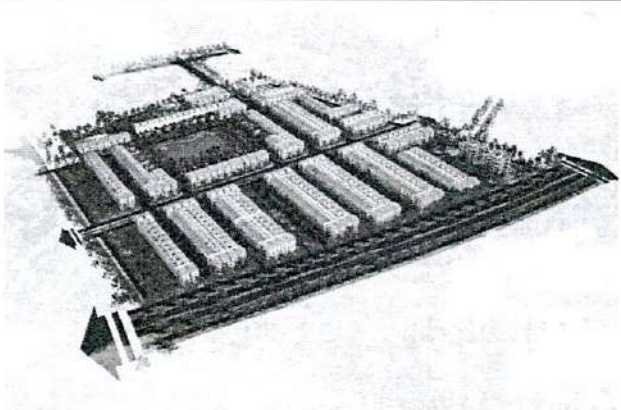
STT	Tên công trình	Tổng mức đầu tư (đồng)	Vai trò	Cập nhật tiến độ đến 30/09/2025	Tên chủ đầu tư
				để thực hiện GPMB đối với phần diện tích còn lại. Dự án đã được giao đất đợt 1 với 8,51ha trong đó có 2,48ha đất được phê duyệt giá đất để thu tiền sử dụng đất. Chủ đầu tư đã nộp đủ 100% tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước. Dự kiến khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật vào Quý IV năm 2025.	ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6 (34%), Công ty TNHH xây dựng Hưng Mỹ (33%)
7	Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư Mộc Bắc	84 tỷ đồng	Đầu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Dự án đã đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bắt đầu mang lại doanh thu cho Công ty từ cuối năm 2023. Năm 2024, việc mở bán và bàn giao các lô đất thuộc dự án triển khai đã có hiệu quả mang lại dòng tiền tốt cho Công ty. Năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai bán và bàn giao các lô đất thuộc dự án này để đem về doanh thu, lợi nhuận cho cổ đông. Đến hết ngày 30/09/2025, Dự án đã hoàn thành chuyển nhượng được 298/329 lô đất cho người mua, mang lại tổng cộng 247 tỷ đồng doanh thu cho Công ty.	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
8	Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên (nay là phường Duy	301 tỷ đồng	Chủ đầu tư	Đã GPMB được trên 90% diện tích dự án. Chủ đầu tư đang cố gắng đàm phán với các hộ dân còn lại để nhận đền bù để sớm được giao đất triển khai thực hiện thi công xây dựng vào đầu năm 2026.	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

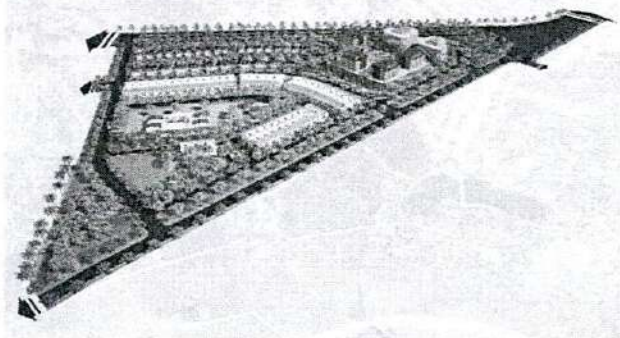
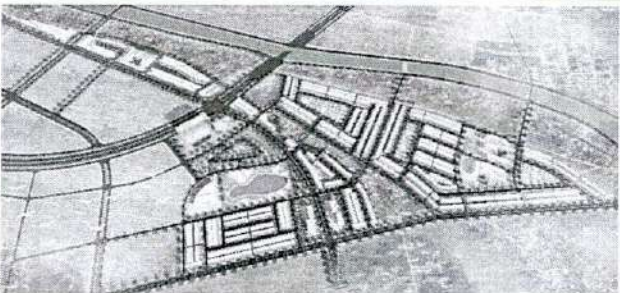
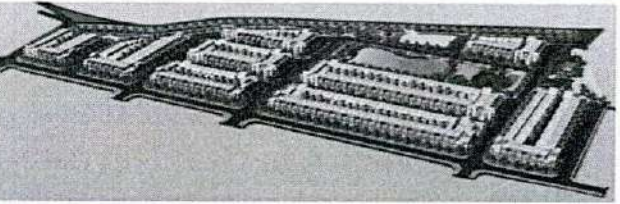
STT	Tên công trình	Tổng mức đầu tư (đồng)	Vai trò	Cập nhật tiến độ đến 30/09/2025	Tên chủ đầu tư
	Tân, tỉnh Ninh Bình)				
9	Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	320 tỷ đồng	Chủ đầu tư	Hiện tại đã cơ bản hoàn thành các hạng mục chính. Đến thời điểm hiện tại đã hoàn thiện xong hạng mục Siêu thị văn phòng và Nhà hàng ăn uống. Công ty đã đưa một phần toà nhà Siêu thị văn phòng vào hoạt động, đã ký hợp đồng cho thuê địa điểm với một số đơn vị kinh doanh bên ngoài. Các hạng mục khác dự kiến được hoàn thành vào cuối năm nay.	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
10	Dự án Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn	120 tỷ đồng	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư	Được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch 1/500, thành lập cụm công nghiệp. Diện tích đất xây dựng nhà máy, kho tàng 5,69ha, đất dịch vụ 1,37ha. Chủ đầu tư đang thực hiện trích đo địa chính, hoàn thiện thủ tục môi trường, khảo sát địa chất, thiết kế cơ sở và lập báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định, phê duyệt.	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
11	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân	446 tỷ đồng	Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án	Hiện tại Công ty đã cơ bản hoàn thiện các thủ tục pháp lý. Sau khi được cấp giấy phép xây dựng, Chủ đầu tư đã khởi công vào đầu tháng 06/2025 và sẽ phần đầu hoàn thiện đưa dự án vào hoạt động trong cuối năm	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

STT	Tên công trình	Tổng mức đầu tư (đồng)	Vai trò	Cập nhật tiến độ đến 30/09/2025	Tên chủ đầu tư
	khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam			2026.	

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

Bảng 6: Một số dự án bất động sản đã và đang thực hiện

STT	Dự án	Một số hình ảnh
1	DA Sân vận động Đồng Văn và Hạ tầng khu đất xung quanh có diện tích 10,3 ha với tổng mức đầu tư 134,2 tỷ đồng.	
2	DA Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (Giai đoạn 1)	
3	DA xây dựng HTKT khu nhà ở Chợ Lương có diện tích khoảng 19,8 ha với tổng mức đầu tư 274 tỷ đồng.	

STT	Dự án	Một số hình ảnh
4	DA xây dựng HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá có diện tích khoảng 15,5 ha với tổng mức đầu tư 233 tỷ đồng.	
5	DA khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên có diện tích khoảng 49,7 ha với tổng mức đầu tư 562 tỷ đồng.	
6	DA đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I) có diện tích khoảng 12 ha với tổng mức đầu tư 236 tỷ đồng.	
7	DA xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Châu Giang, Duy Tiên, Hà Nam với tổng mức đầu tư là 301,2 tỷ đồng.	
8	DA đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Mộc Bắc có diện tích 8,1 ha với tổng mức đầu tư 84 tỷ đồng.	

STT	Dự án	Một số hình ảnh
9	DA đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư 378 tỷ đồng.	
10	Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

10.1.3. Hoạt động cung cấp dịch vụ khác

Ngoài hoạt động kinh doanh chính là xây dựng công trình và kinh doanh bất động sản, NHA còn cung cấp các dịch vụ khác bao gồm cho thuê nhà xưởng công nghiệp, dịch vụ nhà hàng, khách sạn và dịch vụ trong mảng hạ tầng kỹ thuật.

• Dịch vụ cho thuê nhà xưởng

Việt Nam là một trong những quốc gia có tăng trưởng GDP tốt, nguồn lao động dồi dào và khá trẻ so với các nước trong khu vực nên dòng vốn FDI đang tìm đến Việt Nam như một địa chỉ đầu tư hấp dẫn. Khi các doanh nghiệp FDI đầu tư làm gia tăng nhu cầu thuê, mở rộng kho bãi nhà xưởng của các doanh nghiệp trong nước, trong đó có tỉnh Hà Nam với lợi thế địa lý gần các tỉnh, thành phố lớn. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đang sở hữu hai cụm nhà xưởng cho các doanh nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên thuê, bao gồm:

- Nhà xưởng tại Cụm Công nghiệp Cầu Giát thuộc xã Chuyên Ngoại với diện tích trên 0,7 ha, tổng diện tích cho thuê khoảng 2.900 m².
- Nhà xưởng tại Cụm Công nghiệp thuộc phường Hoàng Đông với diện tích gần 0,6 ha, tổng diện tích cho thuê khoảng 3.200 m².

Nhận thấy đây là một mảng kinh doanh tiềm năng khi dòng vốn của các công ty thuộc khối FDI liên tục đổ về Việt Nam cũng như nhu cầu thuê, mở rộng kho bãi nhà xưởng của các doanh nghiệp trong nước ngày càng tăng cao. Tổng Công ty tiếp tục triển khai Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên. Dự án nằm trong Cụm Công nghiệp Cầu Giát có tổng diện tích vào khoảng 9,9 ha với tổng mức đầu tư dự kiến là 301 tỷ đồng. Hiện

tại Dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và đã hoàn thành nhận chuyển nhượng được khoảng 90% diện tích đất nông nghiệp của các hộ dân.

- **Dịch vụ nhà hàng, khách sạn**

Kinh doanh nhà hàng, khách sạn ngày càng giữ vai trò quan trọng trong nền kinh tế hiện đại, khi nhu cầu về ăn uống, nghỉ ngơi, tổ chức hội nghị, hội thảo của người dân và doanh nghiệp liên tục gia tăng. Không chỉ mang lại nguồn thu ổn định cho doanh nghiệp, lĩnh vực này còn tạo việc làm và thu nhập cho nhiều lao động trong các ngành nghề như quản lý, đầu bếp, lễ tân, phục vụ... góp phần tích cực vào an sinh xã hội và phát triển kinh tế địa phương.

Nhận thấy tiềm năng tăng trưởng mạnh mẽ của ngành, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (NHA) đã tập trung nguồn lực phát triển các dự án dịch vụ khách sạn, nhà hàng, văn phòng, góp phần hoàn thiện hệ sinh thái đô thị tại tỉnh Hà Nam (nay thuộc tỉnh Ninh Bình). Cụ thể:

- ✓ *Dự án 1: Tổ hợp khách sạn – thương mại dịch vụ – siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê*

- + Địa điểm: Khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38, đoạn từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh, xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- + Quy mô và diện tích: Khu khách sạn (09 tầng nổi, 01 tầng hầm) và trung tâm tổ chức sự kiện (02 tầng nổi, 01 tầng hầm): 7.814 m², kèm các công trình phụ trợ; Khu nhà hàng và dịch vụ (05 tầng nổi): 2.104 m²; Siêu thị và văn phòng cho thuê (05 tầng nổi): 1.407 m², kèm các hạng mục phụ trợ;
- + Tổng mức đầu tư: 378,5 tỷ đồng;
- + Tiến độ: Dự án đã cơ bản hoàn thiện phần xây thô. Các hạng mục hoàn thiện như ốp lát, trang trí, nội thất đang được đẩy nhanh thi công. Dự kiến đưa vào vận hành từ giữa năm 2024.

- ✓ *Dự án 2: Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp tại phía Đông Đồng Văn*

- + Địa điểm: Địa điểm: phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (ký hiệu quy hoạch: DT-ĐT33.23);
- + Quy mô và diện tích: Tổng diện tích đất: 18.653,5 m², trong đó: Khu nhà ở thương mại gồm 45 căn liên kề 5 tầng: 5.325,1 m²; Khu khách sạn – thương mại dịch vụ 12 tầng nổi, 01 tầng hầm: 2.600,3 m²; Hạ tầng kỹ thuật và xã hội: 1.256,4 m² đất cây xanh; 717,3 m² đất mặt nước; 11.354,7 m² đất giao thông.
- + Tổng mức đầu tư: 450 tỷ đồng;
- + Tiến độ: Dự án đã nộp đầy đủ tiền sử dụng đất, được cấp phép xây dựng và đang trong giai đoạn thi công hạ tầng, cọc và móng công trình.

10.1.4. Tính thời vụ của hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động kinh doanh của Công ty là hoạt động kinh doanh thường xuyên, diễn ra liên tục trong suốt cả năm và không mang tính thời vụ.

10.1.5. Sản lượng sản phẩm, giá trị dịch vụ giai đoạn từ năm 2023 đến hết 9 tháng đầu năm 2025

Bảng 7: Cơ cấu doanh thu Công ty giai đoạn từ năm 2023 đến hết 9 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: đồng.

Chỉ tiêu	2023		2024		09 tháng đầu năm 2025	
	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	22.845.873.691	31,24	119.471.086.885	74,50	104.680.456.135	38,88
Doanh thu hoạt động xây lắp	47.392.847.291	64,80	37.985.099.696	23,69	162.324.087.709	60,29
Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng	2.894.825.033	3,96	2.897.492.848	1,81	2.249.037.284	0,84
TỔNG	73.133.546.015	100,00	160.353.679.429	100,00	269.253.581.128	100,00

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC Quý III/2025 do Công ty tự lập)

Doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản ghi nhận mức tăng trong năm 2024, từ 22,84 tỷ đồng (chiếm 31,24% tổng doanh thu) năm 2023 lên 119,47 tỷ đồng (74,50% tổng doanh thu). Trong 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu của mảng này đạt 104,68 tỷ đồng, chiếm 38,88% tổng doanh thu.

Doanh thu từ hoạt động xây lắp đạt 47,39 tỷ đồng trong năm 2023, tương ứng 64,80% tổng doanh thu. Sang năm 2024, doanh thu từ mảng này giảm cả về giá trị và tỷ trọng, đạt 37,98 tỷ đồng (23,69% tổng doanh thu). Trong 9 tháng đầu năm 2025, mảng xây lắp ghi nhận đạt 162,32 tỷ đồng, chiếm 60,29% tổng doanh thu.

Doanh thu từ hoạt động cho thuê nhà xưởng duy trì trong năm 2023 và năm 2024, với giá trị gần 2,89 tỷ đồng, trong khi tỷ trọng giảm từ 3,96% xuống 1,81%. Trong 9 tháng đầu năm 2025, doanh thu mảng này đạt 2,24 tỷ đồng, chiếm 0,84% tổng doanh thu.

Bảng 8: Cơ cấu chi phí giai đoạn từ năm 2023 đến hết 9 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Stt	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		09 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	%/ DTT (%)	Giá trị	%/ DTT (%)	Giá trị	%/ DTT (%)
1	Giá vốn hàng bán	50.076.313.521	68,47	70.905.646.756	44,22	163.001.165.549	60,54
2	Chi phí tài chính	2.650.075.988	3,62	3.873.974.978	2,42	2.859.946.982	1,06
3	Chi phí bán hàng	-	-	-	-	-	-
4	Chi phí quản lý doanh nghiệp	13.644.573.710	18,66	7.688.320.258	4,79	6.900.265.819	2,56
5	Chi phí khác	193.393.651	0,26	136.707.456	0,09	336.768.753	0,13
Tổng cộng		66.564.356.870	91,02	82.604.649.448	51,51	173.098.147.103	64,29

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã được kiểm toán, BCTC Quý III năm 2025 do Công ty tự lập)

Năm 2023, giá vốn hàng bán đạt 50,07 tỷ đồng, tương ứng 68,47% doanh thu thuần. Năm 2024, giá vốn tăng lên 70,90 tỷ đồng, tỷ trọng giảm xuống đạt 44,22% doanh thu thuần. Trong 9 tháng đầu năm 2025, giá vốn ghi nhận tăng đạt 163,00 tỷ đồng, tương ứng 60,54% doanh thu thuần.

Chi phí tài chính có xu hướng giảm về giá trị và tỷ trọng lần lượt là 2,65 tỷ đồng (3,62%) năm 2023, 3,87 tỷ đồng (2,42%) năm 2024 và 2,85 tỷ đồng (1,06%) trong 9 tháng đầu năm 2025. Đồng thời, chi phí quản lý doanh nghiệp giảm qua các năm, cụ thể năm 2023 đạt 13,64 tỷ đồng (18,66%), năm 2024 là 7,68 tỷ đồng (4,79%), và trong 9 tháng đầu năm 2025 là 6,90 tỷ đồng (khoảng 2,56%). Trong khi đó, chi phí khác lần lượt là 193,39 triệu đồng (0,26%) năm 2023, 136,70 triệu đồng (0,09%) năm 2024 và 336,76 triệu đồng (0,13%) trong 9 tháng đầu năm 2025.

Theo đó, tổng chi phí của Công ty chiếm 91,02% doanh thu thuần năm 2023, tới năm 2024 chiếm 51,51% và khoảng 64,29% trong 9 tháng đầu năm 2025.

Bảng 9: Lợi nhuận gộp của Công ty giai đoạn từ năm 2023 đến hết 9 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023		Năm 2024		09 tháng đầu năm 2025	
		Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)	Giá trị	Tỷ trọng/ DTT (%)
1	Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản	15.051.915.147	20,58	83.044.680.043	51,79	78.077.491.131	29,00
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp	7.055.858.207	9,65	5.253.871.102	3,28	27.387.400.980	10,17
2	Lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê nhà xưởng	949.459.140	1,3	1.149.481.528	0,72	787.523.468	0,29

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC Quý III năm 2025 do Công ty tự lập)

Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh bất động sản tăng từ 15,05 tỷ đồng (năm 2023) lên đến hơn 83,04 tỷ đồng (năm 2024). Trong 9 tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp từ mảng này đạt 78,07 tỷ đồng, chiếm 29,00% doanh thu thuần.

Trong khi đó, lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp giảm từ 7,05 tỷ đồng (năm 2023) xuống 5,25 tỷ đồng (năm 2024), tỷ trọng giảm từ 9,65% xuống 3,28%. Trong 9 tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp từ hoạt động này đạt giá trị 27,38 tỷ đồng, chiếm 10,17% doanh thu thuần.

Lợi nhuận gộp từ hoạt động cho thuê nhà xưởng tăng từ khoảng 949,45 triệu (năm 2023) lên 1,14 tỷ đồng (năm 2024), tỷ trọng giảm từ 1,3% (năm 2023) xuống 0,72% (năm 2024). Trong 9 tháng đầu năm 2025, lợi nhuận gộp đạt giá trị 787,52 triệu đồng, chiếm 0,29% doanh thu thuần.

10.2. Tài sản

Bảng 10: Tài sản cố định hữu hình của Công ty tại thời điểm 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	120.603.194.776	82.252.280.257	68,20
2	Máy móc, thiết bị	23.301.545.158	8.649.862.548	37,12
3	Phương tiện vận tải	11.659.294.813	883.613.696	7,58

STT	Chỉ tiêu	Nguyên giá (NG)	Giá trị còn lại (GTCL)	GTCL/NG (%)
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.300.818.181	260.053.031	19,99
5	Tài sản cố định khác	320.000.000	319.733.333	99,92
Tổng cộng		157.184.852.928	92.365.542.865	58,76

(Nguồn: BCTC Quý III 2025 do Công ty tự lập)

Bảng 11: Danh mục một số tài sản có giá trị lớn tại Công ty tại thời điểm 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	120.603.194.776	82.252.280.257
-	Hạng mục san nền XN SXKD VLXD và cơ khí	1.546.443.900	662.393.470
-	Hạng mục kê tường bao xung quanh XN SXKD VLXD và cơ khí	1.631.982.600	699.032.545
-	Hạng mục nhà xưởng số 1 XN SXKD VLXD và cơ khí	2.392.097.278	1.024.614.978
-	Hạng mục nhà xưởng số 2 XN SXKD VLXD và cơ khí	2.733.252.300	1.170.743.068
-	Hạng mục nhà bảo vệ XN SXKD VLXD và cơ khí	131.820.300	56.463.028
-	Hạng mục bể nước + khu vệ sinh chung XN SXKD VLXD và cơ khí	292.620.600	125.339.157
-	Hạng mục tường rào XN SXKD VLXD và cơ khí	226.612.800	97.065.816
-	Hạng mục cổng, tường rào, sân đường bê tông, bồn hoa, cống thoát nước XN SXKD VLXD và cơ khí	2.923.691.400	1.260.760.703
-	Hạng mục nhà xưởng số 3 XN SXKD VLXD và cơ khí	4.062.547.800	1.763.145.745
-	Hạng mục nhà xưởng số 4 XN SXKD VLXD và cơ khí	3.408.101.100	1.481.387.945
-	Trụ sở làm việc Tổng công ty	8.790.450.391	6.257.460.241
-	Hạng mục bảo dưỡng và sửa chữa ô tô - XN SX cầu kiện bê tông đúc sẵn và KDMMTB	5.356.800.000	2.678.400.000
-	Hạng mục nhà xưởng gia công cơ khí - XN SX cầu kiện bê tông đúc sẵn và KDMMTB	4.735.000.000	2.375.917.797
-	Hạng mục bảo dưỡng và sửa chữa ô tô - XN SX cầu kiện bê tông đúc sẵn và KDMMTB	1.030.000.000	524.498.908
-	Hạng mục nhà xưởng gia công cơ khí - XN SX cầu kiện bê tông đúc sẵn và KDMMTB	1.243.600.000	633.268.775
-	Hạng mục bảo dưỡng và sửa chữa ô tô - XN SX cầu kiện bê tông đúc sẵn và KDMMTB	1.272.431.000	654.877.802

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại
-	Hạng mục nhà xưởng gia công cơ khí - XN SX cầu kiện bê tông đúc sẵn và KDMMTB	1.562.580.000	804.207.840
-	Hạng mục nhà Showroom trưng bày máy móc và thiết bị công trình	7.459.829.885	4.474.240.171
-	Các công trình phụ trợ khác khu Hoàng Đông	18.773.829.000	11.260.125.439
-	Hạng mục nhà Showroom trưng bày Ô tô và bán hàng	7.459.829.885	4.549.667.340
-	Nhà điều hành	2.564.265.357	1.564.201.880
-	Hạng mục XD mới nhà xưởng số 5 và các hạng mục phụ trợ	3.966.528.182	2.617.439.210
-	Hạng mục XD mới nhà xưởng số 6 và nhà ăn	4.676.916.364	3.226.032.987
-	Sửa chữa nhà ăn	-	-
-	Toà nhà Siêu thị Văn phòng Dự án Khách sạn Hoà Mạc	32.361.964.634	32.290.995.413
2	Máy móc thiết bị	23.301.545.158	8.649.862.548
-	Sàn cophia	352.189.521	-
-	Máy ủi bánh xích Komatsu D41P-5	818.181.818	-
-	Máy đào bánh xích Komatsu PC220-6E	1.090.909.091	-
-	Búa phá đá	90.909.090	-
-	Máy lu rung Bomag BW212D-3	1.136.363.636	-
-	Máy đào bánh xích Kobelco SK200-3	909.090.909	-
-	Máy ủi bánh xích Komatsu D21P-6	236.363.636	-
-	Trạm Biến Áp 320 KVA	400.000.000	-
-	Trạm Biến Áp 400 KVA	-	-
-	Thang máy trụ sở công ty	640.909.091	414.454.525
-	Máy đào bánh lốp Doosan DX140W	1.045.454.545	143.750.011
-	Xe lu rung Hamm 3412 H1803532	1.727.272.727	244.696.991
-	Cột bơm xăng dầu	49.000.000	-
-	Cầu trục Q=7,5	420.900.000	-
-	Máy nấu và tưới nhựa đường	150.000.000	-
-	Máy lu tĩnh SAKAI KD120 - 30246	200.000.000	59.999.981
-	Máy phát điện	140.000.000	44.333.314
-	Máy ủi Komatsu D41P-6	954.545.455	429.545.481
-	Container 1	50.000.000	3.472.248
-	Máy đào bánh xích Kobelco SK200-6E YN08-33918	863.636.364	395.833.316
-	Máy đào bánh xích Kobelco SK200-6E YN0935954	1.000.000.000	454.166.686
-	Bin 25m3 cầu	273.492.000	30.388.000
-	Máy lu rung Hamm 3412 H1801654	1.000.000.000	462.500.019
-	Container 2	50.000.000	6.250.025
-	Máy ủi Komatsu D61PX-15	1.409.090.909	775.000.013

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại
-	Máy ủi Komatsu D31PX-22 (1)	863.636.364	476.919.176
-	Máy đào bánh xích Kobelco SK200-6ES	954.545.455	527.916.691
-	Xe lu rung SAKAI SV512D-1	1.272.727.273	738.318.651
-	Container 3	52.000.000	15.539.438
-	Máy ủi Komatsu D31PX-22 (2)	863.636.364	501.466.261
-	Máy san Komatsu GD405A	863.636.364	503.787.864
-	Xe lu rung HAM 3412HT	1.181.818.182	689.393.932
-	Máy đào bánh lốp Doosan DX 140 WACE	863.636.364	505.180.826
-	Máy đầm rung thủy lực HKC55	95.000.000	20.072.596
-	Tủ trung thế 40.5kV 630A 20kA/s cách điện SF6	232.600.000	190.418.169
-	Máy phát điện 800 kva đã qua sử dụng	1.050.000.000	1.016.458.333
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	11.659.294.813	883.613.696
-	Xe ô tô bán tải Hyundai (90T-4266)	-	-
-	Xe ô tô tải Dong Feng (90T-5968)	-	-
-	Xe ô tô tải Dong Feng (90T-5986)	-	-
-	Xe ô tô LX (90T-8568)	2.876.833.333	-
-	Xe ô tô tải Chiến Thắng (90T-6790)	-	-
-	Xe ô tô Mercedes (90A-00258)	1.852.690.909	-
-	Xe ô tô Van GM Chewolet Sparke (90D-00006)	193.715.455	-
-	Xe ô tô tải Van GM Chewolet Sparke (90D-00008)	-	-
-	Xe ô tô tải Dong Feng (90C-03977)	994.127.273	-
-	Xe ô tô Prado TXL (90A-02885)	2.089.827.272	-
-	Xe ô tô tải 5 chỗ Toyota hilux (90C-062.29)	790.267.273	-
-	Xe ô tô Mitsubishi (90A-083.58)	718.181.818	-
-	Xe ô tô tải	301.818.182	12.575.769
-	Xe ô tô si téc phun nước	618.181.818	62.676.744
-	Ô tô xi téc dầu KIA Frontier	548.533.636	222.446.837
-	Xe nâng hàng hiệu KOMATSU	231.481.481	199.123.860
-	Xe ô tô con nhãn hiệu Vinfast VF3 94KL03 (xanh dương)	218.181.818	190.224.829
-	Xe ô tô con nhãn hiệu Vinfast VF3 94KL03 (vàng)	225.454.545	196.565.657
4	Thiết bị, dụng cụ quản lý	1.300.818.181	260.053.031
-	Ghế minh gỗ NK nhóm I	545.454.544	113.636.338
-	Bàn ghế làm việc giám đốc gỗ NK nhóm I	122.727.270	25.568.205
-	Tủ tài liệu gỗ NK nhóm I	95.454.543	19.886.337
-	Bàn hội thảo gỗ NK nhóm I	103.636.362	21.590.904
-	Nội thất phòng họp công ty gỗ NK nhóm I	178.181.826	37.121.247
-	Bộ bàn ghế Sofa - Kenli	195.000.000	42.250.000
-	Bộ máy tính case và linh kiện	60.363.636	-

STT	Khoản mục	Nguyên giá	Giá trị còn lại
5	Tài sản cố định khác	320.000.000	319.733.333
-	Cây tùng la hán (02052024-LH1)	95.000.000	94.920.833
-	Cây tùng la hán (04032024-1)	225.000.000	224.812.500
	Tổng cộng	157.184.852.928	92.365.542.865

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

10.3. Thị trường hoạt động

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung phát triển các dự án, công trình, nhà xưởng tại tỉnh Hà Nam cũ (nay là tỉnh Ninh Bình sau sáp nhập) và các vùng lân cận – nơi mà doanh nghiệp đã có nhiều năm hoạt động và khẳng định được vị thế cũng như chất lượng dịch vụ sản phẩm. Doanh thu và lợi nhuận của Công ty phát sinh toàn bộ tại địa bàn tỉnh Ninh Bình.

10.4. Báo cáo tình hình đầu tư, hiệu quả đầu tư, hiệu quả sản xuất kinh doanh, cung cấp dịch vụ trong các lĩnh vực hoạt động chính

10.4.1. Tình hình đầu tư, sản xuất kinh doanh

Căn cứ theo Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên hàng năm, Hội đồng quản trị tiến hành triển khai kế hoạch kinh doanh, tuân thủ theo chiến lược đã được thông qua. Dựa trên các thế mạnh nội tại và các điều kiện thực tế trên thị trường, Hội đồng quản trị và Ban Tổng Giám đốc tập trung đầu tư vào các dự án, hợp đồng có hiệu quả kinh tế cao, nhằm mục tiêu đảm bảo đời sống CBCNV và lợi ích của Cổ đông.

Đối với các hoạt động liên quan đến xây dựng, Công ty đóng vai trò là nhà thầu thi công. Ngoài các hợp đồng thi công cho đối tác, Công ty còn chủ động phát triển dự án bất động sản và các công trình khác do Công ty là chủ đầu tư.

Đối với các hoạt động liên quan đến kinh doanh bất động sản, Công ty tham gia với vai trò là Chủ đầu tư. Các sản phẩm bất động sản Công ty đang phát triển tập trung chủ yếu tại địa bàn thị xã Duy Tiên, nơi Công ty đóng trụ sở. Các dự án có quy mô phù hợp, tiến độ triển khai theo hình thức gói đầu, đảm bảo nguồn cung phù hợp với nhu cầu thị trường. Tổng số dự án bất động sản Công ty đang triển khai như sau:

Bảng 12: Tổng số dự án bất động sản đang triển khai của Công ty

STT	Tên dự án	Tổng mức đầu tư	Thời gian
1	Dự án Xây dựng HTKT khu nhà ở đô thị Chợ Lương	274 tỷ đồng	2020 - 2025
2	Dự án Xây dựng HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá	233 tỷ đồng	2020 - 2025
3	Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hoà Mạc	378 tỷ đồng	2020 - 2025

STT	Tên dự án	Tổng mức đầu tư	Thời gian
4	Dự án Đầu tư xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại P. Châu Giang, Tx. Duy Tiên	301 tỷ đồng	2019 - 2025
5	Dự án Khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn 1)	236 tỷ đồng	2020 - 2025
6	Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)	446 tỷ đồng	2025 - 2026

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

10.4.2. Hiệu quả đầu tư, sản xuất kinh doanh

Với chủ trương đầu tư có trọng điểm, Công ty luôn tập trung vào các ngành nghề truyền thống có thể mạnh. Để thực hiện tốt và đảm bảo chất lượng sản phẩm, Công ty luôn chủ động nguồn lực tài chính, tận dụng tốt các cơ hội tối đa hóa lợi nhuận thông qua việc giảm chi phí đầu vào và thi công đúng tiến độ, giảm thiểu các sai sót và chi phí không đáng có. Hiệu quả kinh doanh đối với hoạt động xây dựng và kinh doanh bất động sản được trình bày ở trên.

Tính đến 30/09/2025, Công ty đã thực hiện đầu tư góp vốn vào Công ty Cổ phần Tân Cảng – Đồng Văn Hà Nam với số vốn là 10 tỷ đồng với tỷ lệ quyền biểu quyết là 10% và đã có trích lập dự phòng để phòng rủi ro đầu tư.

Bảng 13: Các chỉ tiêu hiệu quả đầu tư của Công ty

STT	Các chỉ tiêu hiệu quả	Năm 2023	Năm 2024	09 tháng đầu năm 2025
1	Tỷ lệ lợi nhuận gộp/doanh thu thuần (%)	31,53	55,78	39,46
2	Tỷ lệ lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh /doanh thu thuần (%)	9,26	48,60	35,86
3	Tỷ lệ lợi nhuận sau thuế/doanh thu thuần (%)	8,06	39,29	28,56

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

10.5. Các hợp đồng lớn, dự án lớn của Công ty

Một số hợp đồng lớn đã được ký kết và tình trạng thực hiện với khách hàng, nhà cung cấp được trình bày như thông tin tại bảng dưới đây:

Bảng 14: Các hợp đồng lớn trong năm 2023, năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025

TT	Tên hợp đồng	Chủ đầu tư	Mối quan hệ với Công ty (*)	Thời gian ký kết	Sản phẩm cung cấp	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tình trạng	Các điều khoản quan trọng khác
1	Nâng cấp, cải tạo tuyến đường giao thông phường Châu Giang, đoạn từ nhà ông Thiện đến đình Chuyên Mỹ, đoạn từ tuyến tránh QL38 đến nhà bà Bảy, tổ dân phố Chuyên Mỹ	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Không	Tháng 01/2023	Xây dựng giao thông	12,3	2023	Công trình đã hoàn thành, bàn giao cho Chủ đầu tư vào giữa 2023	Không có
2	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường DH.13, thị xã Duy Tiên đoạn từ Trạm Y tế xã Mộc Nam (Km3+650) đến Đê	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Không	Tháng 09/2023	Xây dựng giao thông	12,6	2023 - 2024	Công trình đã hoàn thành, quyết toán và bàn giao cho Chủ đầu tư vào đầu năm 2025	Không có

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



TT	Tên hợp đồng	Chủ đầu tư	Mối quan hệ với Công ty (*)	Thời gian ký kết	Sản phẩm cung cấp	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tình trạng	Các điều khoản quan trọng khác
	Hữu Hồng								
3	Xây dựng các tuyến đường khu vực điểm trường mới trường mầm non, tiểu học, THCS phường Bạch Thượng và tuyến đường tổ dân phố Ngũ Nội, tổ dân phố Giáp Nhất, phường Bạch Thượng	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Không	Tháng 09/2023	Xây dựng giao thông	12,1	2023 - 2024	Công trình đã hoàn thành, quyết toán và bàn giao cho Chủ đầu tư vào đầu năm 2025	Không có
4	Công trình Đầu tư xây dựng điểm trường mới trường THCS phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên, tỉnh	Ban QLDA đầu tư xây dựng thị xã Duy Tiên	Không	Tháng 01/2024	Xây dựng công trình	11,4	2024	Công trình đã hoàn thành, quyết toán và bàn giao cho Chủ đầu tư vào đầu năm 2025	Không có

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



TT	Tên hợp đồng	Chủ đầu tư	Mối quan hệ với Công ty (*)	Thời gian ký kết	Sản phẩm cung cấp	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tình trạng	Các điều khoản quan trọng khác
	Hà Nam								
5	Công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu tái định cư phục vụ GPMB Dự án đường BT nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05	Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên	Không	Tháng 02/2024	Xây dựng hạ tầng	7,1	2024	Công trình đã hoàn thành, quyết toán và bàn giao cho Chủ đầu tư vào cuối năm 2024	Không có
6	Công trình Thi công xây dựng công trình dịch vụ thương mại TM4, TM5 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại lưu trú (GDI) tại KCN hỗ trợ Đồng	Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Người liên quan với người nội bộ và cổ đông lớn vì Ông Nguyễn Minh Hoàn là chủ tịch HĐQT và cổ đông lớn của	Tháng 10/2024	Xây dựng công trình	223,2	2024 - 2025	Công trình đã hoàn thành, đang chờ quyết toán với Chủ đầu tư	Không có

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



TT	Tên hợp đồng	Chủ đầu tư	Mối quan hệ với Công ty (*)	Thời gian ký kết	Sản phẩm cung cấp	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tình trạng	Các điều khoản quan trọng khác
	Văn III - Thị xã Duy Tiên - Tỉnh Hà Nam		NHA, đồng thời là thành viên HĐQT của Đồng Văn III						
7	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn phường Yên Bắc (vị trí 01)	Ban quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực I	Không	Tháng 05/2025	Xây dựng hạ tầng	10,3	2025	Chưa thực hiện	Không có
8	Đầu tư xây dựng tuyến đường D12 đoạn từ tổ dân phố Hoàng Lý đến đường N14 theo điều chỉnh Quy	Ban quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực I	Không	Tháng 05/2025	Xây dựng hạ tầng	6,5	2025	Chưa thực hiện	Không có

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



TT	Tên hợp đồng	Chủ đầu tư	Mối quan hệ với Công ty (*)	Thời gian ký kết	Sản phẩm cung cấp	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tình trạng	Các điều khoản quan trọng khác
	hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Hoàng Đông								
9	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên (vị trí 5)	Ban quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực I	Không	Tháng 05/2025	Xây dựng hạ tầng	17,5	2025	Chưa thực hiện	Không có
10	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường từ QL.37B đến nhà bà Hường thuộc thôn Thận Trại, xã Yên Nam	Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Duy Tiên.	Không	Tháng 06/2025	Xây dựng hạ tầng	8,9	2025	Chưa thực hiện	Không có

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



TT	Tên hợp đồng	Chủ đầu tư	Mối quan hệ với Công ty (*)	Thời gian ký kết	Sản phẩm cung cấp	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tình trạng	Các điều khoản quan trọng khác
11	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (vị trí 02)	Ban quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực 1	Không	Tháng 06/2025	Xây dựng hạ tầng	10,2	2026	Chưa thực hiện	Không có
12	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường ĐH.13 từ thôn Yên Ninh đến trạm Y tế xã Mộc Nam.	Ban quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất khu vực 1	Không	Tháng 07/2025	Xây dựng hạ tầng	17,9	2026	Chưa thực hiện	Không có
13	Đầu tư xây dựng tuyến đường D1 đoạn từ Km0+00 đến Km0+943	Ban quản lý đầu tư, phát triển đô thị và	Không	Tháng 07/2025	Xây dựng hạ tầng	105,4	2027	Chưa thực hiện	Không có

BẢN CÁO BẠCH

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



TT	Tên hợp đồng	Chủ đầu tư	Mối quan hệ với Công ty (*)	Thời gian ký kết	Sản phẩm cung cấp	Giá trị (tỷ đồng)	Thời gian thực hiện	Tình trạng	Các điều khoản quan trọng khác
	thuộc quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050	quỹ đất khu vực 1							
14	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường thôn Nha Xá đoạn từ đường tránh QL38 đến đường DH.13, xã Mộc Hoàn, thị xã Duy Tiên	Phòng kinh tế, hạ tầng và đô thị phường Duy Tân	Không	Tháng 09/2025	Xây dựng hạ tầng	17,9	2025	Chưa thực hiện	Không có

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

(*) Mối quan hệ với Công ty: mối quan hệ với Người nội bộ và người có liên quan, Cổ đông lớn.

10.6. Các khách hàng, nhà cung cấp lớn

Bảng 15: Danh sách khách hàng, nhà cung cấp lớn của NHA giai đoạn 2023-2024
và 09 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên khách hàng, nhà cung cấp	Giá trị giao dịch (đồng)	Giá trị giao dịch/ Doanh thu (%)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với TCPH (*)
I	Các nhà cung cấp lớn					
1	Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	17.419.133.733	4,6	01/01/2023 - 30/09/2025	Lắp đặt điều hoà	Không
2	Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng ICON Hà Nội	36.844.700.163	9,6	01/01/2023 - 30/09/2025	Nhân công xây dựng	Không
3	Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng TVS	9.612.980.899	2,5	01/01/2023 - 30/09/2025	Nhân công xây dựng	Không
4	Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Ruby Home	7.453.648.890	1,9	01/01/2023 - 30/09/2025	Nhân công xây dựng	Không
5	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt	12.037.015.000	3,1	01/01/2023 - 30/09/2025	Bê tông thương phẩm	Không
6	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	13.705.689.268	3,6	01/01/2023 - 30/09/2025	Bê tông thương phẩm	Không
7	Công ty TNHH Thanh Tuyền	20.416.213.050	5,3	01/01/2023 - 30/09/2025	Đá các loại	Không
8	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Sơn Huyền	33.492.875.653	8,8	01/01/2023 - 30/09/2025	Sắt thép xây dựng	Không
9	Công ty TNHH Phương Lâm	6.908.451.148	1,8	01/01/2023 - 30/09/2025	Cọc bê tông	Không

STT	Tên khách hàng, nhà cung cấp	Giá trị giao dịch (đồng)	Giá trị giao dịch/ Doanh thu (%)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với TCPH (*)
10	Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ số 9	7.544.340.000	2,0	01/01/2023 - 30/09/2025	Xi măng	Không
11	Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	34.900.859.857	9,1	01/01/2023 - 30/09/2025	Đá, cát các loại	Không
12	Công ty TNHH Thương mại Toán Nghĩa	6.377.017.448	1,7	01/01/2023 - 30/09/2025	Gạch ốp lát các loại	Không
II	Các khách hàng lớn					
1	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt	14.868.822.000	2,7	01/01/2023 - 30/09/2025	Xây dựng công trình	Không
2	Ban Quản lý Dự án đầu tư Xây dựng thị xã Duy Tiên	69.215.607.000	12,5	01/01/2023 - 30/09/2025	Xây dựng công trình	Không
3	Trung tâm phát triển Quỹ đất thị xã Duy Tiên	6.980.698.000	1,3	01/01/2023 - 30/09/2025	Xây dựng công trình	Không
4	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng văn III - tỉnh Hà Nam	177.482.398.000	32,2	01/01/2023 - 30/09/2025	Xây dựng công trình	Người liên quan với người nội bộ và cổ đông lớn vì Ông Nguyễn Minh Hoàn là chủ tịch HĐQT và cổ

STT	Tên khách hàng, nhà cung cấp	Giá trị giao dịch (đồng)	Giá trị giao dịch/ Doanh thu (%)	Thời gian giao dịch	Sản phẩm, dịch vụ	Mối quan hệ với TCPH (*)
						đồng lớn của NHA, đồng thời là thành viên HĐQT của Đồng Văn III

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

(*) Là mối quan hệ với Người nội bộ và người có liên quan, Cổ đông lớn của TCPH.

10.7. Vị thế của Tổ chức phát hành trong ngành

10.7.1. Vị thế của công ty trong ngành

Hiện tại chưa có số liệu công bố chính thức của các cơ quan quản lý nhà nước hoặc các đơn vị tư vấn, đơn vị nghiên cứu thị trường chuyên nghiệp về thị phần, vị thế và thị phần của Công ty và các Công ty khác trong ngành cùng địa bàn tại tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình sau sáp nhập). Vì vậy, Công ty chưa thể lượng hóa được chính xác vị trí và thị phần của Công ty.

Với kinh nghiệm và lịch sử hơn 20 năm hình thành và phát triển, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã khẳng định là một doanh nghiệp uy tín hàng đầu trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng và bất động sản, với kinh nghiệm nhiều năm hoạt động trong lĩnh vực thi công, xây lắp, bất động sản. So với các đơn vị khác cùng ngành, vị thế của Công ty ngày càng được khẳng định rõ nét. Hiện nay, thương hiệu NHA đã trở thành thương hiệu uy tín trong xây dựng hạ tầng, công trình dân dụng và bất động sản tại tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình sau sáp nhập). Các công trình và khách hàng của Công ty được đánh giá là có quy mô và tầm quan trọng đối với khu vực, địa bàn Thị xã Duy Tiên nói riêng và tỉnh Hà Nam nói chung (nay là phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình). Cụ thể:

- Đối với ngành bất động sản

Với thị trường tiềm năng như tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình sau sáp nhập), sự phát triển các loại hình bất động sản khu đô thị, khu công nghiệp, cụm công nghiệp đang trở nên cấp thiết, đóng góp vào nền kinh tế của tỉnh nhà. Bên cạnh đó, với kinh nghiệm lâu năm trong lĩnh vực này, cùng uy tín được xây dựng tại thị trường nội tỉnh, NHA sẽ ngày càng mở rộng và phát triển hơn nữa hoạt động kinh doanh đối với ngành nghề này.

Trong suốt thời gian hoạt động kinh doanh của mình, NHA đã gắn bó tên tuổi cùng nhiều giai đoạn thăng trầm của thị trường. Trong đó, vào những giai đoạn thị trường bất động sản khởi sắc, kéo theo nhu cầu xây dựng và kinh doanh vật liệu xây dựng gia tăng, vị thế của Công ty ngày càng được khẳng định, củng cố vững chắc, tạo chỗ đứng đối với thị trường nội tình khi có thể tự chủ được hoạt động kinh doanh và xây dựng của mình.

- Đối với ngành xây dựng

Tại địa bàn phường/phường Duy Tiên, lĩnh vực xây dựng hạ tầng và phát triển bất động sản khu đô thị, NHA là đơn vị có đủ năng lực đảm nhiệm vừa là chủ đầu tư vừa là nhà thầu triển khai các dự án có quy mô khu đô thị, khu công nghiệp... Ngoài NHA, trên địa bàn thị xã Duy Tiên cũng có một số doanh nghiệp cũng đã và đang thực hiện phát triển bất động sản đô thị, bất động sản khu công nghiệp, cụm công nghiệp như: CTCP Đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn 3, Công ty TNHH Quản Lý Khai Thác Khu Công Nghiệp Hòa Mạc (Tập đoàn Hòa Phát), v.v.

Riêng với những dự án mà NHA đang triển khai, chất lượng các công trình được xây dựng được xem như là sự đảm bảo cho uy tín của Công ty. Đến nay, Công ty luôn cố gắng không ngừng để mở rộng và khai thác các dự án xây dựng tiềm năng, tích cực tìm kiếm các cơ hội đầu tư để nâng cao thị phần, khẳng định chỗ đứng ngày càng vững chắc trên thị trường.

10.7.2. Triển vọng phát triển của ngành

- Triển vọng phát triển ngành bất động sản

Dựa trên mức độ phục hồi của thị trường bất động sản trong năm 2024 và đầu năm 2025 cho đến thời điểm hiện tại, có thể khẳng định rằng đây không chỉ là sự khởi sắc ngắn hạn, mà còn là nền tảng vững chắc, mở đường cho một giai đoạn tăng trưởng mới trong phần còn lại của năm 2025 và các năm tiếp theo. Vì vậy, năm 2025 được kỳ vọng sẽ mang đến những gam màu tươi sáng cho bức tranh tổng thể của thị trường bất động sản.

Để thị trường bất động sản phục hồi và phát triển bền vững, cần hội tụ các điều kiện cần và đủ, bao gồm: (i) Kinh tế vĩ mô ổn định; (ii) Hành lang thể chế đồng bộ; (iii) Quy hoạch và chiến lược phát triển quốc gia rõ ràng; (iv) Chính sách tiền tệ hợp lý; (v) Khung pháp lý dự án minh bạch; (vi) Động lực nhân khẩu học tích cực; (vii) Hệ thống cơ sở hạ tầng đồng bộ; (viii) Năng lực tài chính và triển khai của các chủ đầu tư; (ix) Nguồn lực tài chính vững mạnh từ các bên liên quan.

Theo đó, với sự hoàn thiện hành lang pháp lý mới bao gồm ba luật chính liên quan đến lĩnh vực bất động sản: Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 đồng thời có hiệu lực từ ngày 01/08/2024 và đang dần đạt được độ “thâm thấu” nhất định, đóng vai trò quan trọng trong việc tháo gỡ các vướng mắc về thể chế cho thị trường. Điều này tạo nền tảng để thị trường vận hành minh bạch, công khai và phù hợp thực tiễn hơn, dù tác động thực tế cần thêm thời gian để hấp thụ do độ trễ chính sách, đặc biệt là việc áp dụng bảng giá đất mới. Khi thể hệ sinh quanh năm 1990 – nhóm chiếm tỷ trọng lớn trong tầng lớp trung lưu – bước vào độ tuổi trên 35, giai đoạn có nhu cầu an cư cao, thu nhập ổn định và sẵn sàng vay thế chấp để mua nhà. Lực cầu này dự kiến sẽ duy trì tăng mạnh trong khoảng 10 năm tới, đạt đỉnh khi nhóm này ở độ tuổi 45–46, thời điểm thu nhập cao nhất trước khi bước vào giai đoạn tích lũy cho tuổi già.

Về thanh khoản, mặt bằng lãi suất huy động và cho vay mua nhà hiện duy trì ở mức hợp lý, góp phần kích thích cả nhu cầu ở thật và đầu tư. Bất động sản vẫn giữ vị thế là kênh đầu tư được

ưa chuộng nhờ thói quen của người Việt, lịch sử tăng giá ổn định và sự thiếu hấp dẫn của các kênh đầu tư thay thế. Dòng tiền đầu tư cũng có xu hướng quay trở lại mạnh mẽ khi thị trường xuất hiện tín hiệu hồi phục rõ rệt, giá bất động sản ngừng giảm và các vấn đề pháp lý dần được tháo gỡ. Đáng chú ý, xu hướng tăng giá có khả năng lan rộng ra các khu vực vùng ven và các địa phương vệ tinh do giá bất động sản nội đô đã ở mức quá cao so với thu nhập trung bình và khả năng khai thác dòng tiền thực tế. Việc hoàn thiện các tuyến hạ tầng trọng điểm như Vành đai 4 Hà Nội, Vành đai 3 TP.HCM hay các tuyến metro kết nối trung tâm càng củng cố triển vọng tăng giá tại những khu vực này. Nhà đầu tư cũng bắt đầu ưu tiên những sản phẩm có tiềm năng tăng giá dài hạn hơn là dòng tiền cho thuê ngắn hạn, trong khi nhiều dự án khu đô thị lớn tại vùng ven dự kiến sẽ ra hàng mạnh trong giai đoạn 2025–2026, tạo thêm động lực tăng trưởng mới cho thị trường.

- Triển vọng phát triển ngành xây dựng

Giá nguyên vật liệu đầu vào luôn là yếu tố có tác động mạnh mẽ nhất liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành xây dựng. Trong năm 2023, giá vật liệu xây dựng vẫn tăng cao khiến cho các dự án bất động sản đã khó khăn lại càng trở lên khó khăn và kéo theo đó là sự khó khăn chung của ngành xây dựng.

Tuy nhiên, năm 2024, ngành xây dựng vẫn có những điểm sáng với kỳ vọng từ: (i) những chính sách khuyến khích đầu tư công của Chính phủ tiếp tục tháo gỡ khó khăn nguồn cung công việc mới cho các doanh nghiệp xây dựng, (ii) giá nguyên vật liệu xây dựng ổn định, không có sự tăng mạnh như giai đoạn trước do không có các yếu tố bất ngờ ảnh hưởng đến việc khai thác và sản xuất vật liệu xây dựng.

Bước sang năm 2025, năm cuối của kế hoạch đầu tư công trung hạn 2021-2025 ghi nhận mức đầu tư công kỷ lục lên tới 791 nghìn tỷ đồng (tương đương 6,4% GDP) đã được Quốc hội phê duyệt. Nguồn ngân sách này sẽ góp phần thúc đẩy thi công các công trình trọng điểm quốc gia như tuyến cao tốc Bắc – Nam giai đoạn 2, sân bay quốc tế Long Thành và tuyến đường sắt Bắc – Nam. Năm 2025 cũng được coi là năm “bản lề” với nhiều sự kiện quan trọng của đất nước: kỷ niệm 95 năm thành lập Đảng, 135 năm Ngày sinh Chủ tịch Hồ Chí Minh, 50 năm giải phóng miền Nam – thống nhất đất nước, 80 năm thành lập nước, và là năm tiến hành Đại hội Đảng các cấp, hướng tới Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIV – dấu mốc được kỳ vọng mở ra “kỷ nguyên vươn mình” của dân tộc. Vì vậy, hoạt động đầu tư công được xác định là một trong những kênh trọng tâm nhằm thực hiện các mục tiêu đã đề ra, khi nguồn thu ngân sách đã được đảm bảo.

Đồng thời, với sự phục hồi thị trường bất động sản có tác động lớn tới sự phục hồi của ngành xây dựng dân dụng. Với những tín hiệu khởi sắc cả về pháp lý, nguồn vốn và nhu cầu thì đây là điều kiện tương đối tốt cho ngành xây dựng dân dụng có sự tăng trưởng.

Xây dựng và Bất động sản nằm trong nhóm các ngành hấp dẫn nhất đối với các nhà đầu tư tìm kiếm cơ hội từ xu hướng tăng trưởng mạnh mẽ diễn ra tại Việt Nam cùng với sự nổi lên mạnh mẽ của tầng lớp thu nhập trên trung bình và dân số thành thị gia tăng. Các yếu tố dẫn dắt tăng trưởng chính cho ngành xây dựng, bất động sản nhà ở vẫn duy trì ổn định, bao gồm cơ sở hạ tầng cải thiện, quy mô hộ gia đình trung bình giảm và tỷ lệ thâm nhập của thị trường cho vay mua nhà thế chấp trong dài hạn.

- Mức độ cạnh tranh và thị phần của công ty trong các lĩnh vực ngành nghề hoạt động

Hiện nay, chưa có một báo cáo nào từ các đơn vị uy tín tiến hành khảo sát về mức độ cạnh tranh, thị phần các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản và xây dựng trên địa bàn tỉnh Ninh Bình.

10.7.3. So sánh về tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong cùng ngành

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội với hoạt động chính là xây dựng và kinh doanh bất động sản. Doanh thu từ lĩnh vực này chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu của Công ty. So với các doanh nghiệp cùng ngành và cùng quy mô Công ty thì tình hình tài chính khá tốt thể hiện như sau:

Bảng 16: So sánh một số chỉ tiêu tài chính của NHA với các công ty trong cùng ngành

Đơn vị tính: chục tỷ đồng

Công ty	Sàn giao dịch	Vốn điều lệ	Tổng tài sản	Vốn chủ sở hữu	Doanh thu thuần	LNST	ROE	ROA
CDC	HOSE	21,989	180,588	200,603	33,831	45,652	116,878	2,333
VC6	HNX	9,680	87,112	100,399	14,087	16,053	164,709	2,412
VCC	HNX	24,000	128,502	123,248	27,200	27,107	105,700	0,747
NHA	HOSE	44,175	68,468	80,067	43,301	51,601	16,035	6,300
SC5	HOSE	14,985	254,000	214,140	35,518	38,408	275,687	3,703

(Nguồn: Tổng hợp từ các BCTC hợp nhất kiểm toán năm 2024 của các Công ty)

Trong đó:

- CDC: Công ty Cổ phần Chương Dương;
- VC6: Công ty Cổ phần Xây dựng và Đầu tư Visicons;
- VCC: Công ty Cổ phần Vinaconex 25;
- NHA: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- SC5: Công ty Cổ phần Xây dựng số 5.

10.7.4. Đánh giá về sự phù hợp định hướng phát triển của công ty với định hướng của ngành, chính sách của Nhà nước, và xu thế chung trên thế giới

Định hướng phát triển của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội song hành với định hướng phát triển của ngành, chính sách của nhà nước, cụ thể như sau:

Định hướng Công ty trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong địa bàn tỉnh cũng như khu vực miền Bắc. Đồng thời phát triển các ngành nghề đang có tiềm năng tại địa phương.

Nâng cao năng lực quản trị điều hành, nâng cao hiệu quả quản lý sử dụng vốn, nâng cao năng suất lao động và năng lực cạnh tranh; nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh, phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao, xây dựng đội ngũ cán bộ lãnh đạo có trình độ, phẩm chất đáp ứng yêu cầu phát triển theo định hướng. Đồng thời, mở rộng quan hệ với các doanh nghiệp trong và

ngoài ngành, khu vực và toàn quốc; chủ động tiến hành hội đàm, ký kết các hợp đồng liên ngành, liên tỉnh. Gia tăng công ăn việc làm, không ngừng nâng cao đời sống vật chất tinh thần cho cán bộ công nhân viên và người lao động trong công ty.

Qua đó có thể thấy định hướng của Công ty cũng là góp phần vào sự phát triển chung của ngành, là định hướng theo mục tiêu chung của ngành và của đất nước.

10.8. Hoạt động Marketing

Để đảm bảo hoạt động kinh doanh có hiệu quả, Công ty luôn chú trọng đến hoạt động Marketing. Chính sách chất lượng của Công ty là luôn thỏa mãn nhu cầu khách hàng. Công ty xác định để có được khách hàng, thỏa mãn, duy trì lòng tin và giữ được khách hàng, cũng như mở rộng và ổn định sản xuất kinh doanh...thì yếu tố đầu tiên là chất lượng sản phẩm. Song ngoài mục đích trên thì hiệu quả kinh tế, lợi nhuận doanh nghiệp, thu nhập của người lao động là vấn đề mà doanh nghiệp cũng rất quan tâm. Các đối tượng khách hàng/đối tác chính của Công ty bao gồm:

Khách hàng xây dựng cơ bản: Là các chủ đầu tư, các Ban quản lý dự án, các nhà thầu chính. Đây là khách hàng chính của doanh nghiệp. Sản phẩm của doanh nghiệp cho nhóm khách hàng này là những công trình xây dựng, hạ tầng kỹ thuật... Yêu cầu của sản phẩm không những được khách hàng chấp nhận mà còn được xã hội sử dụng và chấp nhận. Do vậy chất lượng và tiến độ công trình là yêu cầu mục tiêu của khách hàng. Để đảm bảo kết hợp hài hoà giữa Chất lượng – Tiến độ – Hiệu quả, Công ty thực hiện chủ trương Ba không trong đấu thầu, đó là:

- Không tham gia đấu thầu những công trình nguồn vốn không rõ ràng;
- Không thắng thầu với bất cứ giá nào (Giá cả bất hợp lý);
- Không đầu tư tràn lan, dàn trải.

Khách hàng là các nhà thầu phụ, nhà cung ứng sản phẩm: Là các nhà cung cấp sắt, thép, xi măng, nhựa đường, các vật tư, thiết bị... Đây là các khách hàng cung cấp những sản phẩm phụ góp phần tạo sản phẩm chính cho khách hàng xây dựng cơ bản. Do vậy nhóm khách hàng này cung cấp sản phẩm có chất lượng, đủ số lượng, đáp ứng yêu cầu tiến độ đồng thời giá cả phù hợp.

Đây là nhóm khách hàng Công ty phải lựa chọn, phải xem xét kỹ lưỡng để hợp tác lâu dài. Đối với các nhóm này tùy điều kiện cụ thể và tùy vào giá trị thực hiện có thể tham gia đấu thầu lựa chọn nhà cung cấp, hoặc lựa chọn thông qua độ tin cậy và chữ tín trong quá trình hợp tác.

Khách hàng mua bất động sản của Tổng Công ty:

- Đối với đất nền: khách hàng mua các lô đất nền hoặc có thể mua nhà ở nếu có nhu cầu (trường hợp khu vực vị trí xây dựng nhà ở theo quy hoạch) tại các dự án. Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, dự án đã được Cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao cho Công ty làm Chủ đầu tư, đất đã được giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng đồng bộ, đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

- Đối với tòa nhà văn phòng, nhà xưởng: các dự án này đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, Công ty đã đầu tư hạ tầng đồng bộ, xây văn phòng, nhà xưởng theo quy hoạch, khách hàng có thể thuê theo nhu cầu phù hợp với điều kiện sản xuất kinh doanh của đơn vị, được Chủ đầu tư (bên cho thuê) hỗ trợ, tư vấn một số thủ tục pháp lý trong quá trình chuẩn bị đầu tư, sản xuất kinh doanh theo đặc thù của địa phương.

Đặc điểm vị trí các dự án: Các dự án công ty đầu tư nằm trong quy hoạch tổng thể của khu vực gần các khu dân cư hiện có, các khu công nghiệp, cụm công nghiệp quan trọng của khu vực, có định hướng phát triển lâu dài, có nhiều tiện ích kết nối: ngân hàng, trường học, bệnh viện, Trung tâm hành chính, tiếp giáp các tuyến giao thông huyết mạch, quan trọng như: QL38, QL38 mới, QL01, tuyến tránh QL01, Cao tốc Cầu Giẽ - Ninh Bình, tuyến đường sắt Bắc – Nam và các cảng tại KCN Đồng Văn, đối với đường thủy có Cảng Yên Lệnh, đối với đường hàng không chỉ cách sân bay Nội Bài và thủ đô Hà Nội khoảng 01 giờ xe chạy, cách cảng Hải Phòng khoảng 1,5 giờ xe chạy rất thuận tiện cho việc đi lại, làm việc và lưu thông hàng hóa...

Khách hàng của Công ty đối với sản phẩm này đa số là người dân địa phương, am hiểu văn hóa và cấu trúc đô thị tại Thị xã Duy Tiên. Vậy nên, Công ty đặc biệt chú trọng đến công tác xây dựng quy hoạch hợp lý và chất lượng hạ tầng để giữ vững niềm tin và sự ủng hộ của khách hàng dành cho Công ty.

10.9. Quyền sở hữu trí tuệ, nhãn hiệu, tên thương mại, sáng chế

Logo và nhãn hiệu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:



Biểu tượng trên được Công ty thống nhất dùng làm nhãn hiệu cho việc quảng bá hình ảnh Công ty, sử dụng để giới thiệu các sản phẩm và dịch vụ Công ty tính đến thời điểm hiện tại.

10.10. Chính sách nghiên cứu và phát triển

Dựa trên đặc thù ngành nghề của Công ty, Ban lãnh đạo Công ty đã duy trì thực hiện chính sách nghiên cứu và phát triển liên tục và ổn định trong suốt những năm gần đây. Các nghiên cứu về thị trường tập trung trên cơ sở điều tra, khảo sát thị trường và tìm hiểu nhu cầu khách hàng. Căn cứ trên kết quả đó, Ban lãnh đạo đã nghiên cứu tìm hiểu các nhu cầu mới, khác nhau của khách hàng, tìm và phát triển các cách thức xây dựng mới tiên tiến của thế giới để áp dụng vào các công trình của Công ty đang thực hiện.

Về chất lượng sản phẩm, phòng Sản xuất kinh doanh phối hợp với các nhà tư vấn thiết kế chuyên nghiệp nước ngoài cũng như trong nước tiến hành nghiên cứu phát triển những mô hình thiết kế phù hợp với đặc trưng của từng khu đô thị. Mỗi dự án khác nhau sẽ hướng đến những mục tiêu khách hàng khác nhau. Việc đa dạng hóa các sản phẩm cho phép Công ty thu hút nhiều khách hàng và nâng cao khả năng cạnh tranh so với các doanh nghiệp trong ngành xây dựng.

Nhờ sự nghiên cứu, tìm hiểu của Ban lãnh đạo, tình hình hoạt động kinh doanh trong 02 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán đều có những thành tích tích cực, dấu hiệu tăng trưởng nhanh, ổn định và bền vững. Dù có một số yếu tố khách quan tác động vào tình hình kinh doanh, song bên cạnh đó cũng là cơ hội để doanh nghiệp chuyển mình, đón đầu những làn sóng thay đổi mới và triển khai linh hoạt hơn.

10.11. Chiến lược kinh doanh**10.11.1. Tổng quan chiến lược kinh doanh**

Để thực hiện tốt tầm nhìn, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội định hướng phát triển doanh nghiệp tập trung vào 5 mục tiêu chính: Dự án – Tài chính – Quản trị – Nhân lực – Thương hiệu.

❖ Dự án:

- Đầu tư vào lĩnh vực thiết kế, xây dựng các khu đô thị có kết cấu hiện đại phù hợp với nhu cầu của khách hàng và đảm bảo khách hàng, nhà đầu tư có trải nghiệm tốt nhất khi sử dụng sản phẩm của Công ty.

- Tiếp tục phát huy lợi thế và uy tín của Công ty trong mảng xây lắp hạ tầng, nhà xưởng, khách sạn tại tỉnh Hà Nam khi tốc độ tăng trưởng GDP đạt mức cao so với các tỉnh thành trong khu vực.

- Duy trì và phát triển quan hệ với các đối tác, khách hàng của Công ty.

- Đảm bảo thực hiện đúng các quy định pháp lý và tiến độ thi công của các dự án đang và sẽ triển khai.

- Tối ưu hoá chi phí khi đầu tư dự án, đảm bảo khả năng sinh lời trên mỗi dự án ở mức tốt so với ngành.

❖ Tài chính:

- Đặt mục tiêu cơ cấu vốn sử dụng của Công ty luôn ở mức lành mạnh, tỷ lệ đòn bẩy luôn ở mức thấp hơn so với trung bình của ngành.

- Tạo lập, duy trì và phát triển các mối quan hệ với các cổ đông, ngân hàng, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán, công ty tài chính... để tiếp cận đa dạng các nguồn vốn.

- Chủ động đưa ra các kịch bản dự phóng và giải pháp theo từng thời kỳ để đảm bảo tình hình thanh khoản của Công ty luôn ở mức tốt.

- Huy động và sử dụng vốn đạt hiệu quả cao nhất, tuân thủ các quy định của pháp luật.

❖ Quản trị:

- Đẩy mạnh việc chuyển đổi số, rút ngắn thời gian trong việc thực hiện các quy trình, công việc vận hành hàng ngày của Công ty.

- Hoàn thiện hệ thống quản trị thông tin, dữ liệu nội bộ của Công ty nhằm cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời nhất cho các cổ đông và các đối tác liên quan.

- Tăng cường theo dõi các biến động trong tình hình kinh tế vĩ mô, ngành... để xem xét ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh thường ngày của doanh nghiệp.

- Không ngừng cải tiến cơ cấu tổ chức để phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ.

❖ Nhân lực:

- Nâng cao thu nhập, chất lượng đời sống để giữ chân các nhân sự chủ chốt, nhân sự có kinh nghiệm và thu hút thêm các nhân tài trẻ, năng động, sẵn sàng cống hiến dài hạn cho Công ty.

- Tăng cường các hoạt động tập thể, đảm bảo đời sống tinh thần của từng thành viên trong Công ty.

- Liên tục đổi mới, đưa ra các chương trình đào tạo nội bộ giúp nâng cao năng suất của người lao động.

- Tổ chức các buổi đối thoại hàng năm giữa ban lãnh đạo và người lao động để cải thiện môi trường làm việc, đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của các cán bộ nhân viên.

❖ **Thương hiệu:**

- Tăng nhận thức của khách hàng về thương hiệu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội .

- Củng cố và nâng cao uy tín của Công ty trên thị trường chứng khoán, trong mắt các nhà đầu tư với tư cách là một doanh nghiệp niêm yết hoạt động dựa trên các tiêu chí: Minh bạch – An toàn – Tăng trưởng mỗi ngày – Ưu tiên giá trị của các cổ đông.

10.11.2. Nguồn vốn và nguồn lực dự kiến:

Tổ chức phát hành dự kiến sử dụng tất cả các nguồn vốn huy động được bao gồm vốn vay các tổ chức tài chính, vốn vay tín dụng ngân hàng, vốn vay từ các quỹ đầu tư hoặc phát hành cổ phiếu, phát hành trái phiếu hoặc bất kỳ nguồn vốn nào khác mà HĐQT công ty thấy hợp lý, tùy thuộc vào từng thời điểm khác nhau trong tương lai để tài trợ cho các chiến lược kinh doanh được đề ra.

10.12. Tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực ngành nghề kinh doanh có điều kiện, nêu thông tin về việc đáp ứng các điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật liên quan

Không có.

11. Chính sách đối với người lao động

11.1. Số lượng người lao động tính đến thời điểm hiện tại

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển lâu dài và bền vững của một doanh nghiệp, do vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng và phát triển đội ngũ nhân viên làm việc hiệu quả, chuyên nghiệp và năng động. Tính đến ngày 30/09/2025, số lượng cán bộ, nhân viên của Công ty là 36 người.

Theo Báo cáo tài chính năm 2023 và năm 2024 đã được kiểm toán, tổng số lao động của toàn Công ty lần lượt là 37 lao động và 36 lao động.

Bảng 17: Cơ cấu lao động của Công ty

Stt	Phân loại lao động	31/12/2023		31/12/2024		30/09/2025	
		Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
I	Theo giới tính	37	100,00	36	100,00	36	100
1	Nam	35	94,6	32	88,9	32	88,89
2	Nữ	2	5,4	4	11,1	4	11,11

Stt	Phân loại lao động	31/12/2023		31/12/2024		30/09/2025	
		Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)	Số lượng (người)	Tỷ lệ (%)
II	Phân theo trình độ chuyên môn	37	100,00	36	100,00	36	100
1	Trên đại học	1	2,7	1	2,8	1	2,78
2	Đại học	15	40,5	14	38,9	16	44,44
3	Cao đẳng, Trung cấp	2	5,4	3	8,3	3	8,33
4	Khác	19	51,4	18	50,0	16	44,45
III	Phân theo thời hạn hợp đồng	37	100,00	36	100,00	36	100,00
1	Lao động không thuộc diện ký HĐLĐ	-	-	-	-	-	-
2	Hợp đồng không xác định thời hạn	37	100,00	36	100,00	36	100,00
3	Hợp đồng lao động có thời hạn từ 1-3 năm	-	-	-	-	-	-
4	Lao động hợp đồng ngắn hạn dưới 1 năm	-	-	-	-	-	-
Tổng		37	100,00	36	100,00	36	100,00

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

Chất lượng nguồn nhân lực là một trong những yếu tố quan trọng quyết định sự phát triển của Công ty, vì vậy Công ty luôn đặt mục tiêu xây dựng đội ngũ nhân viên chuyên nghiệp lên hàng đầu trong chiến lược phát triển của mình.

11.2. Chính sách đối với người lao động

Mục tiêu và tiêu chí tuyển dụng: Mục tiêu tuyển dụng của Công ty hướng đến kỹ năng chuyên môn hóa cao trong tất cả các bộ phận công tác, Công ty luôn khuyến khích người lao động nâng cao năng lực nghiệp vụ, chuyên môn để đảm bảo hoàn thành nhiệm vụ tốt nhất.

a. Chế độ làm việc

- Thời gian làm việc: 6 ngày/tuần, 48 giờ trong tuần, 8 giờ một ngày;
- Nghỉ lễ, tết và nghỉ phép theo quy định của Nhà nước;
- Được cung cấp đầy đủ trang thiết bị làm việc.

b. Chính sách đào tạo

Công ty chú trọng việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là về kỹ năng nghiệp vụ chuyên môn đối với nhân viên nghiệp vụ. Việc đào tạo tại Công ty được thực hiện theo hướng sau:

- Đối với lao động trực tiếp: mở các lớp bồi dưỡng tại chỗ để nâng cao trình độ tay nghề và sự hiểu biết của người lao động về ngành hàng. Công ty tiến hành đào tạo và đào tạo lại nhằm nâng cao hiệu quả lao động của các lao động hiện có. Người lao động cũng luôn được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các lớp đào tạo nâng cao trình độ về chuyên môn nhằm đáp ứng được yêu cầu mới trong công tác.

- Đối với lao động các phòng chuyên môn nghiệp vụ, Công ty luôn tạo điều kiện tham gia học với ngành nghề chuyên môn phù hợp với yêu cầu công việc, tham gia các lớp học bồi dưỡng nghiệp vụ ngắn hạn về các chế độ, chính sách của Nhà nước.

c. Chính sách lương, thưởng của công ty

- Công ty có chính sách trả lương cố định. Ngoài ra, Công ty còn có các quy định về lương tháng thứ 13 và Quy chế tiền thưởng cho các dịp lễ, tết;
- Lương ngoài giờ: Các quy định về làm việc ngoài giờ và đơn giá tiền lương ngoài giờ theo Luật Lao động hiện hành;
- Hàng năm Công ty thực hiện xem xét nâng lương theo Quy chế tiền lương;
- Chính sách phúc lợi;
- Công ty đảm bảo các chế độ BHXH, BHYT, Bảo hiểm thất nghiệp theo quy định hiện hành;
- Hàng năm, Công đoàn Công ty có chính sách khen thưởng dịp lễ tết: chính sách khen thưởng Nhân viên có thành tích xuất sắc và các chế độ tham quan, nghỉ mát định kỳ;
- Các chế độ phúc lợi khác cho người lao động, theo quy định của pháp luật;
- Công ty luôn đảm bảo môi trường làm việc an toàn.

d. Các chế độ, chính sách khác đối với người lao động

Công ty thực hiện các chế độ bảo đảm xã hội cho người lao động theo Luật lao động, Nội quy lao động. Công ty luôn quan tâm đến đời sống và cải thiện điều kiện cho cán bộ công nhân viên. Công ty luôn chú trọng đến vấn đề an toàn lao động cho lao động trực tiếp sản xuất. Các chế độ bảo hiểm cho người lao động được Công ty thực hiện đầy đủ theo Luật lao động. Vào các ngày lễ, tết... Công ty luôn tổ chức đi tham quan, nghỉ mát hàng năm cho CBCNV....

e. Quy chế phát hành cổ phiếu cho người lao động

Công ty không có quy chế cụ thể để áp dụng trong toàn bộ quá trình hoạt động. Hàng năm, dựa trên kết quả kinh doanh đạt được, Hội đồng quản trị sẽ trình Đại hội đồng cổ đông thông qua quy chế phát hành cổ phiếu thưởng theo chương trình lựa chọn cho người lao động cụ thể.

12. Chính sách cổ tức

Căn cứ theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Điều lệ tổ chức và hoạt động của công ty đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính sách phân phối cổ tức do Hội đồng quản trị đề nghị và Đại hội đồng cổ đông quyết định như sau:

- Công ty chỉ được chi trả cho cổ đông khi công ty kinh doanh có lãi và đã hoàn thành nghĩa vụ nộp thuế và các nghĩa vụ tài chính khác theo quy định của pháp luật;

- Cổ đông được chia cổ tức tương đương với phần vốn góp và tùy theo đặc điểm tình hình kinh doanh theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- Tỷ lệ cổ tức và hình thức chi trả sẽ được Đại hội đồng cổ đông quyết định dựa trên đề xuất của Hội đồng quản trị, với căn cứ là kết quả hoạt động kinh doanh của năm hoạt động và phương án hoạt động kinh doanh của các năm tới.
- Tình hình chi trả cổ tức của NHA trong những năm gần đây như sau:

Bảng 18: Tình hình chi trả cổ tức trong thời gian gần đây

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Năm 2025
	Tỷ lệ chi trả cổ tức	-	10%	Dự kiến 10%
Trong đó:				
1	Trả cổ tức bằng tiền (mệnh giá)	-	-	Chưa trình ĐHĐCĐ thông qua hình thức chi trả
2	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	-	10% (đã thực hiện chi trả)	

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

13. Thông tin về tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán gần nhất trong vòng 02 năm tính đến thời điểm Tổ chức phát hành thực hiện đăng ký chào bán

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ từ 281.165.500.000 đồng lên 421.745.200.000 đồng (Báo cáo số 408/2023/BCV-KTV/HN ngày 12/09/2023) – Kiểm toán bởi: Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

“Ý kiến của kiểm toán viên:

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn Thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ từ 281.165.500.000 đồng lên 421.745.200.000 đồng đến ngày 31 tháng 12 năm 2022 của Công ty phù hợp với Chuẩn mực, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Đối tượng nhận báo cáo kiểm toán

Không nhằm phủ định ý kiến nêu trên, Chúng tôi xin lưu ý người đọc đến thuyết minh II.3 – Mục đích sử dụng báo cáo: Báo cáo này được lập trên cơ sở thực thu – thực chi từ nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng tăng vốn điều lệ từ 281.165.500.000 đồng lên 421.745.200.000 đồng của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội. Báo cáo tình hình sử dụng vốn chỉ sử dụng cho mục đích báo cáo cho các bên liên quan theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc “Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán”; Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính “Hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng” và không được sử dụng cho bất kỳ mục đích nào khác. Báo cáo này chỉ liên quan đến việc sử dụng vốn góp của chủ

sở hữu mà không liên quan đến toàn bộ Báo cáo tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.”

- Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn 15/08/2024 đến hết 30/06/2025 – Kiểm toán bởi: Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá quốc tế “Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025 kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn, phù hợp với Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn” phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý liên quan khác.

Cơ sở lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn”, phần thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn. Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin và báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.”

14. Thông tin về những cam kết nhưng chưa thực hiện của Tổ chức phát hành

Hiện tại, Công ty không có các cam kết chưa thực hiện như: trái phiếu chưa đáo hạn hoặc các quyền chưa thực hiện của cổ đông sở hữu cổ phiếu ưu đãi. Công ty có sử dụng đất thuê trả tiền hàng năm. Cụ thể:

Bảng 19: Danh sách các hợp đồng thuê đất hiện tại của Công ty

Stt	Khu đất	Diện tích sử dụng	Công trình trên đất	Mục đích sử dụng	Thời hạn thuê	Số tiền thuê/năm (triệu đồng)
1	Thửa đất số 91; tờ bản đồ số 6; địa chỉ: Cụm CN Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	7.052,5 m ²	Tòa nhà văn phòng Công ty; Nhà xưởng cho thuê các Công ty	Đặt trụ sở Công ty và xây dựng nhà xưởng cho thuê	50 năm	49,4
2	Thửa đất số 56, tờ bản đồ số 14, địa chỉ: xã Hoàng Đông, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	5.784 m ²	Nhà điều hành, nhà xưởng cho thuê các Công ty	Xây dựng nhà xưởng cho thuê	50 năm	149,9

Stt	Khu đất	Diện tích sử dụng	Công trình trên đất	Mục đích sử dụng	Thời hạn thuê	Số tiền thuê/năm (triệu đồng)
3	Thửa đất số 95; tờ bản đồ số 2; địa chỉ: xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	1.407 m ²	Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê	Xây dựng Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê	Thời hạn trong số là 70 năm nhưng dự án chấp thuận 50 năm	Đã trả tiền một lần
4	Thửa đất số 96; tờ bản đồ số 2; địa chỉ: xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	7.814 m ²				
5	Thửa đất số 97; tờ bản đồ số 2; địa chỉ: xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	2.104 m ²				
6	Thửa đất số: 125, tờ bản đồ số: 18, địa chỉ: phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	2.600,3 m ²	Khách sạn TMDV 12 tầng nổi, 01 tầng hầm	Xây dựng Khách sạn TMDV 12 tầng nổi, 01 tầng hầm	50 năm	252,4

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

15. Các thông tin, nghĩa vụ nợ tiềm ẩn, tranh chấp kiện tụng liên quan tới Tổ chức phát hành có thể ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh, tình hình tài chính của Tổ chức phát hành, đợt chào bán, giá cổ phiếu chào bán, dự án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Không có.

16. Thông tin về cam kết của Tổ chức phát hành không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội cam kết không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích.

V. KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH, TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH VÀ DỰ KIẾN KẾ HOẠCH**1. Kết quả hoạt động kinh doanh****1.1. Tóm tắt một số chỉ tiêu về hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành trong 02 năm gần nhất và lũy kế đến quý gần nhất****Bảng 20: Kết quả hoạt động kinh doanh của Công ty giai đoạn 2023 – 2024 và 9 tháng đầu năm 2025***Đơn vị tính: đồng*

STT	Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024	Tăng giảm so với năm 2023 (%)	9 tháng đầu năm 2025
1	Tổng giá trị tài sản	684.684.086.112	800.671.014.397	16,94	899.236.512.911
2	Vốn chủ sở hữu	433.009.376.490	516.013.059.821	19,17	592.919.487.498
3	Doanh thu thuần	73.133.546.015	160.353.679.429	119,26	269.253.581.128
4	Lợi nhuận thuần từ HĐKD	6.769.998.799	77.933.301.787	1.051,16	96.553.995.537
5	Lợi nhuận khác	889.375.692	855.479.241	(3,81)	(336.768.753)
6	Lợi nhuận trước thuế	7.659.374.491	78.788.781.028	928,66	96.217.226.784
7	Lợi nhuận sau thuế	5.893.045.623	63.003.683.331	969,12	76.906.427.677
8	Tỷ lệ LNST/VCSH bình quân (ROE) (%)	1,37	13,28	-	13,87
9	Tỷ lệ lợi nhuận trả cổ tức	-	59,65	-	-
10	Tỷ lệ cổ tức	-	10	-	-

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán và BCTC Quý III/2025 do Công ty tự lập)

Trong giai đoạn 2023 đến 09 tháng đầu năm 2025, tổng tài sản tăng từ 684,68 tỷ đồng năm 2023 lên 800,67 tỷ đồng năm 2024 (tăng 16,94%) và tiếp tục đạt 899,23 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm 2025. Vốn chủ sở hữu cũng ghi nhận tăng từ 433,00 tỷ đồng trong năm 2023 lên 516,01 tỷ đồng trong năm 2024 (tăng 19,17%) và đạt 592,91 tỷ đồng sau 9 tháng đầu năm 2025.

Doanh thu thuần tăng từ 73,13 tỷ đồng năm 2023 lên 160,35 tỷ đồng năm 2024 (tăng 119,26%) và tiếp tục đạt 269,25 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm 2025. Đồng thời, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh năm 2024 tăng lên 77,93 tỷ đồng, tăng 1051,16% với mức 6,76 tỷ đồng năm 2023 và đạt 96,55 tỷ đồng trong 9 tháng đầu năm 2025.

Lợi nhuận trước thuế và sau thuế tăng trong năm 2024, lần lượt đạt 78,78 tỷ và 63,00 tỷ đồng, tương ứng mức tăng 928,66% và 969,12% so với năm 2023. ROE (tỷ suất lợi nhuận sau

thuế trên vốn chủ sở hữu bình quân) cũng tăng từ 1,37% lên 13,28%, tiếp tục đạt 13,87% trong 9 tháng đầu năm 2025.

- Các chỉ tiêu khác theo đặc điểm ngành hoạt động: Không có.
- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập: Không có.

1.2. Những nhân tố ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của NHA

1.2.1. Nhân tố thuận lợi

- Năm 2025, tình hình thị trường bất động sản đã vượt qua được giai đoạn khó khăn nhất. Trong năm 2023 và 2024, các luật và văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở,.... được ban hành mới. Các chính sách đã có hiệu lực và được kỳ vọng giúp cải thiện quy trình giao đất, định giá đất và minh bạch hóa thị trường bất động sản. Thêm vào đó, hoạt động xây dựng công trình trong khu vực cũng ấm trở lại nhờ sự tác động gói đầu tư công và đối với các công trình phục vụ công cộng, kéo theo nhu cầu xây dựng của toàn xã hội. Khu đô thị do Công ty đầu tư, xây dựng được các nhà đầu tư trong và ngoài khu vực đặc biệt quan tâm.
- Bên cạnh đó, tập thể lãnh đạo Công ty luôn là một tổ chức đoàn kết, thống nhất, quan tâm đến lợi ích doanh nghiệp và người lao động. Ban lãnh đạo Công ty luôn năng động, luôn tìm tòi, đổi mới hoạt động sản xuất kinh doanh trong cơ chế cạnh tranh hiện nay. Công ty có đầy đủ các điều kiện về nhân lực, máy móc, tài chính để thi công những công trình lớn đảm bảo chất lượng và tiến độ. Ngoài ra, Công ty đã làm tốt công tác củng cố mối quan hệ với các chủ dự án và khẳng định được chất lượng sản phẩm của chính mình nên đã trúng thầu và phát triển thêm được nhiều hợp đồng cho Công ty.

1.2.2. Nhân tố khó khăn

- Năm 2023, kinh tế thế giới và trong nước đều có dấu hiệu tăng trưởng chậm, chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực từ các xung đột quốc tế và chính sách thắt chặt tiền tệ nhằm kiềm chế lạm phát. Năm 2024 tiếp tục phục hồi nhưng ở mức thấp. Tăng trưởng GDP thấp ảnh hưởng đến thu nhập và nhu cầu đầu tư bất động sản. Theo đó, tình hình tài chính của các dự án bị chậm, các dự án vì vậy cũng bị triển khai chậm so với kế hoạch. Đi kèm với sức nóng của thị trường bất động sản, giá nguyên vật liệu đầu vào phục vụ hoạt động xây dựng cũng tăng nhanh chóng. Bên cạnh đó, chi phí nhân công thời kỳ vừa qua cũng biến động theo chiều hướng tăng. Tất cả các yếu tố này làm tăng gánh nặng cho chi phí đầu vào cho các hoạt động sản xuất của Công ty.
- Công ty phải triển khai nhiều công trình trọng điểm với giá trị, khối lượng công việc lớn, tiến độ và cường độ rất căng thẳng. Các công trình nằm phân tán, không tập trung. Do vậy lực lượng cán bộ kỹ thuật dần mỏng, công tác điều hành, chỉ đạo gặp khó khăn hơn.
- Đồng thời, tốc độ tăng trưởng nhanh của Công ty trong những năm gần đây cũng đặt ra những yêu cầu mới trong công tác quản lý và mô hình quản trị. Để đáp ứng và phù hợp với tình hình kinh doanh mới, Ban lãnh đạo Công ty cũng đang xây dựng những quy chuẩn về quản trị, minh bạch thông tin, quy chế và chính sách đào tạo, nuôi dưỡng cán bộ chủ chốt để phục vụ tầm nhìn dài hạn.

1.3. Những biến động lớn có thể gây ảnh hưởng tới kết quả hoạt động kinh doanh của Tổ chức phát hành kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất.

Không có.

2. Tình hình tài chính

2.1. Các chỉ tiêu cơ bản

2.1.1. Báo cáo về vốn điều lệ, vốn kinh doanh và tình hình sử dụng vốn điều lệ, vốn kinh doanh

Tính đến thời điểm 30/09/2025, vốn điều lệ của NHA là 485.917.090.000 đồng. Trong quá trình hoạt động kể từ khi thành lập đến nay, công ty đã thực hiện các lần tăng vốn như đã trình bày tại Mục IV.6 Bản cáo bạch.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn sử dụng và quản lý vốn góp của cổ đông và vốn kinh doanh theo đúng các quy định của pháp luật và đúng mục đích quy định tại Điều lệ tổ chức và hoạt động của Công ty.

2.1.2. Trích khấu hao tài sản cố định

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm. Báo cáo tài chính của Công ty tính bằng đồng Việt Nam, được lập và trình bày phù hợp với các chuẩn mực và chế độ kế toán hiện hành của Việt Nam.

Tài sản cố định của Công ty được trích khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Phương pháp này được áp dụng thống nhất và chưa có sự thay đổi nào. Cụ thể:

Bảng 21: Thời gian khấu hao tài sản cố định

STT	Loại tài sản	Số năm khấu hao
1	Nhà cửa, vật kiến trúc	25 – 45
2	Máy móc, thiết bị	05 – 25
3	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
4	Trang thiết bị quản lý	03 – 06

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

2.1.3. Mức lương bình quân

Bảng 22: So sánh mức lương bình quân của các doanh nghiệp trong khu vực

Đơn vị tính: đồng

Công ty	Mã cổ phiếu	Năm 2023	Năm 2024
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	NHA	11.245.000	12.482.000
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	DTD	10.953.000	11.638.000
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Trường Sơn	TSA	6.950.000	7.081.000
Công ty TNHH Kim Thành	-	8.572.000	9.346.000

Công ty	Mã cổ phiếu	Năm 2023	Năm 2024
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng số 6	-	8.855.000	9.898.000
Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ	-	8.565.000	9.760.000
Công ty TNHH Hà Phương	-	9.837.000	10.539.000

(Nguồn: Thông tin tham khảo từ các công ty cùng địa bàn do NHA thu thập được)

Thu nhập bình quân của người lao động trong Công ty năm 2024 là khoảng 12,48 triệu đồng/người/tháng, mức cao so với các doanh nghiệp mà Công ty có dữ liệu thu thập được. Tuy nhiên, hiện tại do chưa có nguồn dữ liệu chính thức về mức lương bình quân của các doanh nghiệp khác cùng ngành trong cùng khu vực, Công ty chưa có đủ cơ sở để so sánh mức lương là cao hay thấp so với mặt bằng chung.

Công ty duy trì chính sách khuyến khích người lao động gắn bó và làm việc dài hạn, dựa trên tiêu chí năng lực và thâm niên để xây dựng cơ chế thu nhập tốt, đảm bảo đời sống cán bộ.

2.1.4. Tình hình công nợ

❖ Các khoản phải thu

Tình hình công nợ phải thu của Công ty tại thời điểm ngày 31/12/2023, 31/12/2024 và 30/09/2025, cụ thể như sau:

Bảng 23: Các khoản phải thu của Công ty

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
I	Phải thu ngắn hạn	50.135.527.843	57.367.291.774	40.189.794.474
1	Phải thu của khách hàng	49.550.053.250	44.716.935.347	14.061.884.935
2	Trả trước cho người bán	8.200.082.084	19.373.762.557	32.598.591.040
3	Phải thu ngắn hạn khác	6.816.818	21.357.489	210.011.118
4	Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	(7.621.424.309)	(6.744.763.619)	(6.680.692.619)
II	Phải thu dài hạn	-	-	-
1	Phải thu dài hạn khác	-	-	-
Tổng cộng		50.135.527.843	57.367.291.774	40.189.794.474

(Nguồn: BCTC năm 2023, 2024 đã kiểm toán và BCTC Quý III/2025 do Công ty tự lập)

Tổng giá trị các khoản phải thu của Công ty qua các năm 2023, 2024 và 9 tháng đầu năm 2025 lần lượt là 50,13 tỷ đồng, 57,36 tỷ đồng và 40,18 tỷ đồng. Công ty không có các khoản phải thu dài hạn, các khoản phải thu ngắn hạn chiếm 100% tổng giá trị các khoản phải thu.

Bảng 24: Chi tiết một số khoản phải thu với khách hàng

Đơn vị: đồng

STT	Khoản mục	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
I	Phải thu khách hàng ngắn hạn	49.550.053.250	44.716.935.347	14.061.884.935
1	Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Hà tăng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	-	-	5.351.796.000
2	Công ty TNHH HDT	566.806.000	1.177.774.202	1.392.148.168
3	Công ty CP Tân Cảng – Đồng Văn Hà Nam	6.653.365.803	5.726.705.113	5.726.705.113
4	Ban QLDA CT đường GTLX Hòa Mạc - Châu Giang	528.629.000	528.629.000	528.629.000
Tổng cộng		49.550.053.250	44.716.935.347	14.061.884.935

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán và BCTC Quý III/2025 do Công ty tự lập)

Ngoài ra, đối với các khoản phải thu khó đòi, công ty đã thực hiện trích lập dự phòng đúng theo quy định pháp luật. Cụ thể:

Bảng 25: Các khoản dự phòng phải thu khó đòi của Công ty tại thời điểm 30/09/2025

Đơn vị tính: đồng

STT	Tên đối tượng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Trích lập dự phòng	Nguyên nhân quá hạn	Đánh giá khả năng thu hồi
1	UBND phường Châu Giang (nay là phường Duy Tân)	> 3 năm	31.031.000	-	31.031.000	Khách hàng chưa bố trí được nguồn vốn phù hợp	Khó có khả năng thu hồi do sắp nhập địa giới hành chính
2	UBND xã Mộc Bắc (nay là phường Duy Tân)	> 3 năm	115.019.506	-	115.019.506	Khách hàng chưa bố trí được nguồn vốn phù hợp	Khó có khả năng thu hồi do sắp nhập địa giới hành chính

STT	Tên đối tượng	Thời gian quá hạn	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Trích lập dự phòng	Nguyên nhân quá hạn	Đánh giá khả năng thu hồi
3	Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	> 3 năm	5.726.705.113	-	5.726.705.113	Khách hàng chưa bố trí được nguồn vốn phù hợp	Có khả năng thu hồi
4	Hội đồng BTHT và TĐC nút giao Đồng Văn	> 3 năm	229.308.000	-	229.308.000	Công trình không quyết toán được	Không có khả năng thu hồi
5	Công ty TNHH Dong Shin Coil Vina	> 3 năm	50.000.000	-	50.000.000	Khách hàng đã chuyển địa điểm hoạt động	Không có khả năng thu hồi
6	Ban QLDA công trình đường GTLX Hòa Mạc - Châu Giang	> 3 năm	528.629.000	-	528.629.000	Công trình không quyết toán được	Không có khả năng thu hồi
Tổng cộng			6.680.692.619	-	6.680.692.619		

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

❖ Các khoản phải trả

Bảng 26: Các khoản phải trả

Đơn vị tính: đồng

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
I	Nợ ngắn hạn	192.680.903.498	233.769.522.502	170.054.152.675
1	Phải trả người bán ngắn hạn	16.703.122.251	15.961.905.853	26.661.324.271
2	Người mua trả tiền trước ngắn hạn	-	74.400.000.000	-

STT	Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
3	Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	658.155.453	15.772.344.210	19.319.113.852
4	Phải trả người lao động	1.164.000.000	1.547.722.213	-
5	Chi phí phải trả ngắn hạn	4.774.150.994	7.226.050.226	9.442.214.552
6	Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	-	-	918.000.000
7	Phải trả ngắn hạn khác	70.800.000.000	5.455.000.000	55.000.000
8	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	98.581.474.800	113.406.500.000	113.658.500.000
II	Nợ dài hạn	58.993.806.124	50.888.432.074	136.262.872.738
1	Phải trả dài hạn khác	30.774.529.600	31.709.667.600	34.536.358.800
2	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	28.219.276.524	19.178.764.474	101.726.513.938
Tổng		251.674.709.622	284.657.954.576	306.317.025.413

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán và BCTC Quý III/2025 do Công ty tự lập)

Tổng các khoản phải trả của Công ty năm 2023, năm 2024 và 9 tháng đầu năm 2025 lần lượt là 251,67 tỷ đồng, 284,65 tỷ đồng và 306,31 tỷ đồng. Trong đó, vay ngắn hạn từ các cá nhân cũng như từ Chủ tịch HĐQT là các khoản vay chiếm tỷ trọng lớn. Là doanh nghiệp hoạt động lâu năm và uy tín tại địa phương, Công ty có mối quan hệ tín dụng rất tốt với các Ngân hàng trên địa bàn. Chiếm tỷ trọng trong dư nợ các ngân hàng là dư nợ với Agribank – Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam. Các khoản dư nợ ngắn hạn với ngân hàng là các hợp đồng hạn mức tín dụng, kỳ hạn 12 tháng, có tài sản đảm bảo và mục đích sử dụng vốn để bổ sung vốn lưu động cho Công ty. Công ty luôn đảm bảo thanh toán các khoản đúng hạn, đầy đủ để đảm bảo lịch sử tín dụng luôn duy trì tốt với các Ngân hàng.

Căn cứ Báo cáo tài chính Quý III năm 2025 do Công ty tự lập và số liệu kinh doanh, tính đến thời điểm 30/09/2025, Công ty không vi phạm các điều khoản hợp đồng, cam kết với các tổ chức kinh tế khác bao gồm: ngân hàng và các doanh nghiệp đối tác, bạn hàng. Công ty không phát sinh các khoản phải trả quá hạn.

Chi tiết một số khoản phải trả người bán có số dư như sau:

Bảng 27: Chi tiết các khoản phải trả người bán

Đơn vị tính: Đồng

STT	KHOẢN MỤC	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
I	Phải trả người bán ngắn hạn	16.703.122.251	15.961.905.853	26.661.324.271
1	Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	5.082.696.923	2.366.357.983	4.636.994.885

STT	KHOẢN MỤC	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
2	Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	-	3.883.788.988	3.883.788.988
3	Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Sơn Huyền	-	3.142.904.093	3.142.904.093
4	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	30.100.000	1.645.070.000	1.537.015.000
5	Các nhà cung cấp khác	11.590.325.328	4.923.784.789	13.460.621.305
II	Phải trả người bán dài hạn	-	-	-
	Tổng cộng	16.703.122.251	15.961.905.853	26.661.324.271

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán và BCTC Quý III/2025 do Công ty tự lập)

2.1.5. Các khoản phải nộp theo luật định

Bảng 28: Thuế và các khoản phải nộp nhà nước

Đơn vị: đồng

Chỉ tiêu	31/12/2023	31/12/2024	30/09/2025
Thuế thu nhập doanh nghiệp	474.309.576	15.600.188.814	19.310.799.107
Thuế thu nhập cá nhân	183.845.877	172.155.396	8.314.745
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	-
Các loại thuế khác	-	-	-
Tổng	658.155.453	15.772.344.210	19.319.113.852

(Nguồn: BCTC năm 2023, năm 2024 đã kiểm toán và BCTC Quý III/2025 do Công ty tự lập)

Công ty thực hiện kê khai, nộp đầy đủ và đúng hạn các nghĩa vụ thuế theo quy định của pháp luật.

- Chi phí thuế TNDN hiện hành: Chi phí thuế TNDN hiện hành được xác định trên cơ sở thu nhập chịu thuế trong kỳ và thuế suất thuế TNDN trong kỳ kế toán hiện hành.
- Thuế suất thuế TNDN hiện hành: Công ty hiện đang áp dụng mức thuế suất thuế TNDN là 20%.

Công ty luôn thực hiện tính, thanh toán đầy đủ và đúng hạn các khoản thuế, lệ phí và các khoản bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế và bảo hiểm thất nghiệp... theo đúng quy định của Nhà nước và không có các khoản phải nộp quá hạn.

2.1.6. Trích lập các Quỹ trong năm 2023, 2024 và 9 tháng đầu năm 2025

Theo quy định của Luật Doanh nghiệp hiện hành và Điều lệ Công ty, Công ty thực hiện trích lập các Quỹ hàng năm căn cứ vào kết quả hoạt động kinh doanh và do Đại hội đồng cổ đông quyết định. Theo đó, các Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2023, năm 2024 và năm 2025, ĐHCĐ đã thống nhất thông qua không trích lập các Quỹ, ưu tiên sử dụng nguồn lợi nhuận sau thuế chưa phân phối để chi trả cổ tức cho cổ đông và thực hiện tăng vốn điều lệ nhằm đáp ứng các điều kiện liên quan đến việc đấu thầu các Dự án xây lắp, bất động sản.

Theo đó, Công ty đã thực hiện không trích lập các Quỹ từ năm 2023 cho đến thời điểm hiện tại, dựa trên quyết định tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông các năm.

Bảng 29: Trích các Quỹ theo luật định năm 2023, 2024 và 9 tháng đầu năm 2025

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	9 tháng đầu năm 2025
Giá trị trích lập các Quỹ	-	-	-
Tổng	-	-	-

(Nguồn: BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 và BCTC Quý III năm 2025 do Công ty tự lập)

2.1.7. Những biến động lớn có thể ảnh hưởng tới tình hình tài chính của NHA kể từ thời điểm kết thúc năm tài chính gần nhất

Không có.

2.2. Các chỉ tiêu tài chính chủ yếu

Bảng 30: Một số chỉ tiêu tài chính chủ yếu của Công ty

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Năm 2023	Năm 2024
<u>Khả năng thanh toán</u>			
Hệ số thanh toán ngắn hạn (<i>Tài sản ngắn hạn/Nợ ngắn hạn</i>)	Lần	0,93	0,83
Hệ số thanh toán nhanh (<i>Tài sản ngắn hạn - Hàng tồn kho/Nợ ngắn hạn</i>)	Lần	0,44	0,43
<u>Cơ cấu vốn</u>			
Nợ/Tổng tài sản	%	36,76	35,55
Nợ/Vốn chủ sở hữu	%	58,12	55,16
<u>Năng lực hoạt động</u>			
Vòng quay tổng tài sản (<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản bình quân</i>)	Lần	0,11	0,22
Vòng quay vốn lưu động (<i>Doanh thu thuần/Tổng tài sản ngắn hạn bình quân</i>)	Lần	0,36	0,86
Vòng quay hàng tồn kho (<i>Giá vốn hàng bán/Hàng tồn kho bình quân</i>)	Lần	0,49	0,76
<u>Khả năng sinh lời</u>			
Tỷ suất lợi nhuận trên doanh thu (ROS) (<i>Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần</i>)	%	8,06	39,29
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn kinh doanh (ROA) (<i>Lợi nhuận sau thuế/Tổng tài sản bình quân</i>)	%	0,85	8,48
Hệ số lợi nhuận sau thuế trên vốn chủ sở hữu (ROE) (<i>Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân</i>)	%	1,37	13,28
Thu nhập trên cổ phần (EPS)	Đồng/cổ phần	140	1426

(Nguồn: Tính toán dựa trên các BCTC kiểm toán năm 2023, năm 2024 của NHA)

- Khả năng thanh toán

Các chỉ số về khả năng thanh toán phản ánh mức độ an toàn và ổn định tài chính. Hệ số thanh toán ngắn hạn ở các kỳ báo cáo đều xấp xỉ 1, cho thấy tài sản ngắn hạn tương đương với nợ ngắn hạn.

- Cơ cấu vốn

Hệ số Nợ/Tổng tài sản giảm từ 36,76 (năm 2023) xuống 35,55 (năm 2024), tỷ lệ sử dụng nợ giảm và tài chính an toàn hơn. Hệ số Nợ/Vốn chủ sở hữu giảm từ 58,12 (năm 2023) xuống 55,16 (năm 2024), mức độ sử dụng đòn bẩy tài chính giảm qua các năm.

- Năng lực hoạt động

Các chỉ tiêu về năng lực hoạt động bao gồm vòng quay tổng tài sản, vòng qua vốn lưu động, vòng quay hàng tồn kho đều tăng từ năm 2023 sang năm 2024. Theo đó, tốc độ luân chuyển vốn và tài sản của Công ty có xu hướng tăng

- Khả năng sinh lời

Công ty ghi nhận ROS, ROA và ROE đều tăng qua các kỳ báo cáo, cho thấy mức sinh lời trên doanh thu, tài sản và vốn chủ sở hữu cao hơn so với năm trước đó.

- Ý kiến của Tổ chức kiểm toán độc lập về các chỉ tiêu: Không có.**3. Ý kiến của Tổ chức kiểm toán đối với Báo cáo tài chính của Tổ chức phát hành****❖ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2023**

Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY là đơn vị kiểm toán độc lập kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2023 cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Ý kiến của kiểm toán viên về BCTC năm 2023 như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tại ngày 31/12/2023, 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”.

❖ Báo cáo tài chính kiểm toán năm 2024

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2024 cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Ý kiến của kiểm toán viên về BCTC năm 2024 như sau:

“Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tại ngày 31/12/2024, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với Báo cáo tài chính này.”

❖ Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2025

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế là đơn vị kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính soát xét bán niên năm 2025 cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Ý kiến của kiểm toán viên về BCTC soát xét bán niên năm 2025 như sau:

“Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.”

4. Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Bảng 31: Kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức

Đơn vị tính: đồng

Chỉ tiêu	Kết quả thực hiện năm 2024 (*)	Năm 2025	
		Kế hoạch	tăng/giảm so với thực hiện 2024
Vốn điều lệ	441.745.200.000	650.000.000.000	47,14
Doanh thu thuần	160.353.679.429	260.000.000.000	62,14
Lợi nhuận sau thuế	63.003.683.331	50.000.000.000	(20,64)
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu thuần (ROS)	39,29%	19,20%	(51,13)
Tỷ lệ Lợi nhuận sau thuế/Vốn chủ sở hữu bình quân (ROE)	13,28%	8,06%	(39,30)
Tỷ lệ cổ tức	10%	10%	-

(Nguồn: Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của NHA)

Kế hoạch về doanh thu, lợi nhuận, cổ tức năm 2025 do Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội xây dựng đề Hội đồng quản trị xem xét và sửa đổi, bổ sung và điều chỉnh (nếu có). Kế hoạch kinh doanh đã được ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 thông qua.

(*) Số liệu thực hiện năm 2024 theo BCTC năm 2024 đã được kiểm toán.

❖ Căn cứ để đạt kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức nêu trên

Năm 2025, mặc dù nền kinh tế và lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn còn những khó khăn nhất định nhưng Công ty sẽ cố gắng để hoàn thành tốt kế hoạch kinh doanh đã đề ra:

- Về chỉ tiêu doanh thu: Năm 2025, dự kiến sẽ tiếp tục bán và bàn giao các lô đất tại Dự án Khu dân cư Mộc Bắc với tổng doanh thu ước đạt 70 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động xây dựng và dịch vụ cho thuê nhà xưởng dự kiến đạt khoảng 190 tỷ đồng. Cơ sở để đạt được

doanh thu này khả thi nhiều hơn các năm trước đến từ việc Dự kiến đến hết Quý 2 năm 2025, Công ty sẽ hoàn thành và nghiệm thu bàn giao 02 tòa thương mại dịch vụ 09 tầng thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại (GDI) tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III – thị xã Duy Tiên – tỉnh Hà Nam cho Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.

- Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế: Căn cứ trên chỉ tiêu doanh thu, kế hoạch lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty sẽ là khoảng 50 tỷ đồng.
- Về chỉ tiêu cổ tức: Công ty đã hoàn thành việc chi trả cổ tức bằng cổ phiếu năm 2024 vào ngày 04/06/2025 và đã thực hiện báo cáo kết quả với cổ đông cùng các cơ quan có thẩm quyền. Dự kiến mức cổ tức cho năm 2025 vẫn sẽ duy trì ở mức 10%.

❖ **Đánh giá của Tổ chức tư vấn về kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và cổ tức**

Với tư cách là Tổ chức tư vấn, Công ty Cổ phần Chứng khoán APG (“APG Securities”) đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu và phân tích về tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (“NHA”), cũng như các lĩnh vực kinh doanh mà Công ty đang triển khai.

Ngày 29/06/2024, Quốc hội thông qua Luật sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đã hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024. Với những chính sách tháo gỡ vướng mắc, tồn đọng trong quản lý, sử dụng đất kết hợp hoạt động lao động sản xuất, xây dựng kinh tế. Đồng thời, bao gồm những quy định điều chỉnh liên quan đến thủ tục đấu giá, giao đất, cho thuê đất đối với các Dự án đầu tư, nhằm tạo thuận lợi trong quá trình tuân thủ pháp luật của các Chủ đầu tư Dự án.

Tính đến thời điểm phát hành Bản cáo bạch này, NHA đã và đang thực hiện nhiều Dự án đầu tư xây dựng với tổng vốn đầu tư lớn do Công ty là Chủ đầu tư, ngoài ra NHA cũng đang triển khai thi công các công trình mà Công ty là nhà thầu thi công. Với đội ngũ cán bộ nhân viên giàu kinh nghiệm, Ban lãnh đạo có năng lực quản trị, có trình độ và nhiều kinh nghiệm trong các lĩnh vực hoạt động của công ty, hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được kỳ vọng có tăng trưởng trong năm 2025 và các năm tiếp theo.

Căn cứ Báo cáo tài chính Quý III năm 2025, Công ty ghi nhận doanh thu thuần đạt 269,25 tỷ đồng (đạt 103,56% kế hoạch), LNST đạt 76,90 tỷ đồng (đạt 153,81% kế hoạch). Theo đó, NHA đã hoàn thành và vượt kế hoạch năm 2025 về chỉ tiêu doanh thu thuần, chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế. Với việc hoàn thành kế hoạch kinh doanh cả năm cùng với lịch sử chi trả cổ tức của NHA trong quá khứ, chúng tôi đánh giá tỷ lệ chi trả cổ tức 10% là khả thi.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo với nhà đầu tư khi tự mình ra quyết định đầu tư.

VI. THÔNG TIN VỀ CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP, CỔ ĐÔNG LỚN, THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, KIỂM SOÁT VIÊN, TỔNG GIÁM ĐỐC, PHÓ TỔNG GIÁM ĐỐC, KẾ TOÁN TRƯỞNG

1. Thông tin về cổ đông sáng lập

Theo Khoản 4, Điều 120 Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/6/2020 thì sau thời

hạn 03 năm kể từ ngày công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, cổ đông sáng lập có quyền tự do chuyển nhượng cổ phần phổ thông của mình. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 27/11/2007. Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, các hạn chế đối với cổ phần phổ thông của cổ đông sáng lập đã hết hiệu lực.

2. Thông tin về cổ đông lớn

Bảng 32: Thông tin chung về cổ đông lớn của Công ty

STT	Tên cá nhân/tổ chức	Năm sinh	Quốc tịch	Số lượng CP nắm giữ tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ CP nắm giữ tại ngày 30/09/2025 (%)	Lợi ích liên quan/ Mối quan hệ với Công ty
1	Ông Nguyễn Minh Hoàn	1970	Việt Nam	11.098.340	22,84	Cổ đông lớn là người nội bộ của Công ty: Chủ tịch HĐQT
2	Ông Nguyễn Hoàng Đạo	1987	Việt Nam	2.573.636	5,30	Cổ đông lớn là người nội bộ của Công ty: Phó Tổng Giám đốc

(Nguồn: Báo cáo tình hình quản trị Công ty 6 tháng đầu năm 2025 của NHA)

Bảng 33: Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Minh hoàn

TT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông	Quan hệ với NHA	Thời điểm trở thành CĐL		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau phát hành	
				SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Nguyễn Minh Hoàn	-	Chủ tịch HĐQT	658.000	11,17	11.098.340	22,84	14.797.786	22,84
A	Người có liên quan								
1	Nguyễn Ngọc Hương	Vợ	Cổ đông	-	-	1.521.702	3,13	2.028.936	3,13
2	Nguyễn Xuân Mai	Anh trai	Không	-	-	-	-	-	-

TT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông	Quan hệ với NHA	Thời điểm trở thành CĐL		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau phát hành	
				SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)
3	Nguyễn Thị Kim Thoa	Chị dâu	Không	-	-	-	-	-	-
4	Nguyễn Đức Vượng	Anh trai	Không	-	-	-	-	-	-
5	Vũ Thị Thanh Nhân	Chị dâu	Không	-	-	-	-	-	-
6	Nguyễn Văn Khánh	Em trai	Không	-	-	-	-	-	-
7	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Em dâu	Cổ đông	-	-	68	0,0001	90	0,0001
8	Nguyễn Văn Mỹ	Bố đẻ	Không	-	-	-	-	-	-
9	Đặng Thị Diệp	Mẹ đẻ	Không	-	-	-	-	-	-
10	Nguyễn Thế Bảo	Bố vợ	Không	-	-	-	-	-	-
11	Nguyễn Thị Thanh	Mẹ vợ	Không	-	-	-	-	-	-
12	Nguyễn Đức Kiên	Con trai	Phó TGD	1.457.484	5,18	2.404.848	4,95	3.206.464	4,95
13	Nguyễn Thành Mỹ	Con trai	Cổ đông	-	-	1.155.000	2,38	1.540.000	2,38

TT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông	Quan hệ với NHA	Thời điểm trở thành CĐL		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau phát hành	
				SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)
14	Nguyễn Hoàng Minh	Con trai	Không	-	-	-	-	-	-
15	Nguyễn Thành Đạt	Con trai	Không	-	-	-	-	-	-
16	CTCP đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Tổ chức có liên quan	Người có liên quan của người nội bộ NHA	-	-	-	-	-	-
17	CTCP Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	Tổ chức có liên quan	Người có liên quan của người nội bộ NHA	-	-	-	-	-	-
18	CTCP phát triển Thành Mỹ	Tổ chức có liên quan	Người có liên quan của người nội bộ NHA	-	-	-	-	-	-

B. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện (Đối với cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty (“Cổ Đông”) và những người có liên quan của họ) như sau:

- Giữa Cổ Đông và Tổ chức phát hành:	➤ <u>Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện:</u> + Hợp đồng vay vốn ông Nguyễn Minh Hoàn – Chủ tịch HĐQT số 3007/2021/HĐVV ngày 30/07/2021 và các phụ lục hợp đồng (Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0105/2023/PLHĐVV-NMH ngày 30/05/2023, phụ
--------------------------------------	---

TT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông	Quan hệ với NHA	Thời điểm trở thành CĐL		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau phát hành	
				SLCP Số hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Số hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Số hữu	Tỷ lệ (%)
				lục gia hạn số 0111/2023/PLHĐVV-NMH ngày 29/11/2023 thời hạn vay đến 30/11/2024).					
				- Số tiền vay: 20.000.000.000 đồng. - Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất: 6,5/năm. - Mục đích vay: Để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ các dự án: Dự án BT đường kết nối từ ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 (Hợp đồng xây dựng- Chuyển giao BT); Xây dựng dự án ĐTXD Tổ hợp Khách sạn Thương mại Dịch vụ Tổng hợp và Siêu thị, kết hợp Văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên; Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên. - Điều khoản quan trọng khác: Không có. - Cấp có thẩm quyền phê duyệt: HĐQT. Cụ thể: Nghị quyết HĐQT số 12/2021/NHA/NQ-HĐQT ngày 29/07/2021.					
				+ Hợp đồng vay vốn ông Nguyễn Minh Hoàn – Chủ tịch HĐQT số 2510/2021/HĐVV ngày 25/10/2021 và các phụ lục Hợp đồng (Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0110/2022/PLHĐVV ngày 24/10/2022, phụ lục gia hạn số 0108/2023/PLHĐVV ngày 24/08/2023 thời hạn vay đến 25/08/2024).					
				- Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. - Thời hạn vay: 12 tháng. - Phương thức vay: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất: 6/năm. - Mục đích vay: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên và bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. - Điều khoản quan trọng khác: Không có. - Cấp có thẩm quyền phê duyệt: HĐQT. Cụ thể: Nghị quyết HĐQT số 21/2021/NHA/NQ-HĐQT ngày 25/10/2021.					
				+ Hợp đồng vay vốn ông Nguyễn Minh Hoàn – Chủ tịch HĐQT số 0307/2023/HĐTV ngày 03/07/2023.					



TT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông	Quan hệ với NHA	Thời điểm trở thành CĐL		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau phát hành	
				SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)
				- Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng. - Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất 6/năm. - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh cho Công ty. - Điều khoản quan trọng khác: Không có. - Cấp có thẩm quyền phê duyệt: HĐQT. Cụ thể: Nghị quyết HĐQT số 04/2023/NHA/NQ-HĐQT ngày 03/07/2023. + Hợp đồng vay vốn ông Nguyễn Minh Hoàn – Chủ tịch HĐQT số 1909/2023/HĐTV ngày 19/09/2023; - Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. - Thời hạn vay: 12 tháng. - Phương thức vay: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất 5/năm. - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 13.000.000.000 đồng. - Điều khoản quan trọng khác: Không có. - Cấp có thẩm quyền phê duyệt: HĐQT. Cụ thể: Nghị quyết HĐQT số 05/2023/NHA/NQ-HĐQT ngày 19/09/2023. ➤ <u>Các hợp đồng, giao dịch đã ký kết và chưa thực hiện: Không có.</u>					
				➤ <u>Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện:</u> + Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV/TM-NHN ngày 15/06/2023 giữa NHA và Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ. - Tổng số tiền vay: 10.000.000.000 đồng; - Thời hạn vay là 12 tháng với lãi suất vay là 6,8%/năm. - Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. - Điều khoản quan trọng khác: Không có. - Cấp có thẩm quyền phê duyệt: HĐQT. Cụ thể: Nghị quyết HĐQT số 02/2023/NHA/NQ-HĐQT ngày 14/06/2023. + Hợp đồng thi công xây dựng giữa NHA và Công ty Cổ phần Đầu tư					

- Giữa người có liên quan của Cổ Đông và Tổ chức phát hành:

- Giữa người có liên quan của Cổ Đông và Tổ chức phát hành:

TT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông	Quan hệ với NHA	Thời điểm trở thành CDL		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau phát hành	
				SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)
				Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III – tỉnh Hà Nam. • Giá trị hợp đồng: 223,2 tỷ đồng. • Nội dung hợp đồng: Thi công xây dựng Công trình dịch vụ thương mại TM4, TM5 thuộc Dự án Đầu tư xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại (GDI) tại KCN Đồng Văn III – TX. Duy Tiên – tỉnh Hà Nam. • Điều khoản quan trọng khác: Không có. • Cấp có thẩm quyền phê duyệt: HĐQT. Cụ thể: Nghị quyết HĐQT số 10/2024/NHA/NQ-HĐQT ngày 28/10/2024.					
				➤ Các hợp đồng, giao dịch đã ký kết và chưa thực hiện: Không có.					

C. Các lợi ích liên quan đến Công ty:

Thời gian	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	173.600.771 đồng	179.640.000 đồng
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...	Không có	Không có

D. Trường hợp cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của công ty: Chi tiết tại Mục VI.2 – Bảng 35: Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc khách hàng/nhà cung cấp lớn của công ty.

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

Bảng 34: Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Hoàng Đạo

TT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông	Quan hệ với NHA	Thời điểm trở thành CDL		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau phát hành	
				SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)
I	Nguyễn Hoàng Đạo	-	Phó TGD	1.510.453	5,37	2.573.636	5,30	3.431.514	5,30

A. Người có liên quan

TT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông	Quan hệ với NHA	Thời điểm trở thành CĐL		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau phát hành	
				SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)
1	Nguyễn Thế Đình	Bố đẻ	-	-	-	-	-	-	-
2	Lê Thị Quý	Mẹ đẻ	-	-	-	-	-	-	-
3	Nguyễn Thị Trúc Quỳnh	Chị gái	-	-	-	-	-	-	-
4	Nguyễn Việt Hà	Anh rể	-	-	-	-	-	-	-
5	Nguyễn Thị Hương	Vợ	-	-	-	-	-	-	-
6	Nguyễn Văn Hà	Bố vợ	-	-	-	-	-	-	-
7	Nguyễn Thị Hường	Mẹ vợ	-	-	-	-	-	-	-
8	Nguyễn Hoàng Long An	Con gái	-	-	-	-	-	-	-
10	Nguyễn Hoàng Minh	Con trai	-	-	-	-	-	-	-

B. Thông tin về các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện (Đối với cổ đông sở hữu trên 10% tổng số cổ phần phổ thông của Công ty và những người có liên quan của họ): Không có.

C. Các lợi ích liên quan đến Công ty:

Thời gian	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	158.881.031 đồng	177.572.500 đồng
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được	Không có	Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024:

TT	Họ và tên	Quan hệ với cổ đông	Quan hệ với NHA	Thời điểm trở thành CĐL		Tại ngày 30/09/2025		Dự kiến sau phát hành	
				SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)	SLCP Sở hữu	Tỷ lệ (%)
		nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...						+ Số lượng cổ phiếu được nhận: 113.000 cổ phiếu; + Giá trị số lượng cổ phiếu được nhận theo mệnh giá: 1.130.000.000 đồng.	
D. Trường hợp cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của công ty: Không có.									

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

Thông tin về trường hợp cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của công ty:

Bảng 35: Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc khách hàng/nhà cung cấp lớn của công ty

TT	Chỉ tiêu	CTCP đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	CTCP Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	CTCP phát triển Thành Mỹ
1	Mã số doanh nghiệp	0700769376	0700792992	0700828790
2	Hoạt động chính	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê; Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác; Cơ sở lưu trú khác.	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ khác liên quan đến vận tải.	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê.
3	Sản phẩm/dịch vụ	Kinh doanh hạ tầng khu công nghiệp; xây dựng công trình dân dụng; cho thuê nhà lưu trú	Cho thuê kho bãi, vận tải	Kinh doanh bất động sản là nhà xưởng cho thuê

TT	Chỉ tiêu	CTCP đầu tư phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	CTCP Tân Cảng Đồng Văn Hà Nam	CTCP phát triển Thành Mỹ
4	Phân khúc khách hàng mục tiêu	Các doanh nghiệp FDI trong khu công nghiệp trên địa bàn	Các doanh nghiệp vận tải	Các doanh nghiệp sản xuất vừa và nhỏ
5	Địa bàn hoạt động	Hà Nam (nay thuộc tỉnh Ninh Bình) và các tỉnh thành lân cận	Hà Nam (nay thuộc tỉnh Ninh Bình) và các tỉnh thành lân cận	Hà Nam (nay thuộc tỉnh Ninh Bình) và các tỉnh thành lân cận
6	Tỷ lệ sở hữu của CĐL và những người có liên quan với CĐL	9,99%	10,00%	58,57%
7	Mối quan hệ với CĐL	Ông Nguyễn Minh Hoàn là cổ đông lớn và là thành viên HĐQT Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam.	Ông Nguyễn Minh Hoàn là Thành viên HĐQT Công ty cổ phần Tân Cảng Đồng Văn - Hà Nam.	Ông Nguyễn Minh Hoàn là cổ đông lớn của Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ nắm giữ 35,52%. Ông Nguyễn Đức Kiên là Chủ tịch HĐQT kiêm GD của CTCP Phát triển Thành Mỹ nắm giữ 23,05%.
8	Phương án kiểm soát xung đột lợi ích	NHA đảm bảo thực hiện các phương án kiểm soát xung đột lợi ích theo đúng quy định của pháp luật và thực hiện công bố thông tin minh bạch đối với những giao dịch có liên quan này.		

3. Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị, Kiểm soát viên, Tổng Giám đốc, Phó Tổng Giám đốc, Kế toán trưởng

3.1. Danh sách thành viên HĐQT

Bảng 36: Trình độ chuyên môn và kinh nghiệm của thành viên Hội đồng quản trị

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	Trình độ chuyên môn	Kinh nghiệm công tác
1	Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch Hội đồng quản trị	20/05/1970	12/12	34 năm công tác trong lĩnh vực thương mại, xây dựng, bất động sản

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	Trình độ chuyên môn	Kinh nghiệm công tác
2	Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên HĐQT	27/08/1965	12/12	19 năm công tác trong lĩnh vực xây dựng
3	Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	20/10/1979	12/12	20 năm công tác trong lĩnh vực xây dựng
4	Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên HĐQT	03/05/1993	Cử nhân	10 năm công tác trong lĩnh vực thương mại, kiểm toán, tài chính
5	Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên HĐQT độc lập	06/07/1981	Cử nhân	22 năm công tác trong lĩnh vực xây dựng

❖ Ông Nguyễn Minh Hoàn – Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Họ và tên	Nguyễn Minh Hoàn
2. Giới tính	Nam
3. Ngày tháng năm sinh	20/05/1970
4. Nơi sinh	Hà Nam
5. CCCD/Hộ chiếu	035070002559 cấp ngày 25/08/2021 do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp
6. Quốc tịch	Việt Nam
7. Dân tộc	Kinh
8. Địa chỉ thường trú	Tổ dân phố 4, phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình)
9. Trình độ văn hóa	12/12
10. Trình độ chuyên môn	Quản lý kinh tế
11. Quá trình công tác	
Từ 1991 đến 1996	Nhân viên kinh doanh tại Xí nghiệp tằm tơ Sông Châu
Từ 1996 đến 1999	Nhân viên phòng kinh doanh tại Nhà máy xi măng Kiện Khê
Từ năm 1999 đến 2000	Nhân viên phòng kinh doanh Xí nghiệp thực phẩm công nghiệp Phủ Lý
Từ năm 2000 đến 2003	Phó Giám đốc tại Công ty CP Khoáng sản Hà Nam
Từ năm 2004 đến 2007	Giám đốc tại Công ty TNHH Thành Mỹ
Từ năm 2008 đến 5/2015	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc tại Công ty cổ phần Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và

	Đô thị Nam Hà Nội)	
Từ tháng 5 năm 2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	
12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2004 – 2007	Giám đốc	Công ty TNHH Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)
2008 – T5/2015	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc	Công ty cổ phần Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)
T/2015 – Hiện tại	Chủ tịch HĐQT	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
13. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2022 – Hiện tại	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Tân Cảng Đồng Văn - Hà Nam
	Thành viên HĐQT	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ
	Thành viên HĐQT	Công ty cổ phần đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo quỹ quyền và những người có liên quan:	Chi tiết thông tin tại Mục VI.2 – Phần I của Bảng 33. Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Minh Hoàn.	
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty:	Chi tiết thông tin tại Mục VI.2 – Phần II của Bảng 33. Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Minh Hoàn.	
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
16.1.Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT và những người có liên quan của họ: Chi tiết thông tin tại Mục VI.2 – Phần I của Bảng 33. Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Minh Hoàn.		
16.2.Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: Chi tiết thông tin tại Mục VI.2 – Phần I của Bảng 33. Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Minh Hoàn.		
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành hành: Không có.		

18. Trường hợp thành viên HĐQT có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: *Chi tiết thông tin tại Mục VI.2 – Bảng 35. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty.*

❖ **Ông Cù Đức Ngọc – Thành viên Hội đồng quản trị**

1. Họ và tên	Cù Đức Ngọc	
2. Giới tính	Nam	
3. Ngày tháng năm sinh	27/08/1965	
4. Nơi sinh	Hà Nam	
5. CMND số	168459612 cấp ngày 06/05/2010 CA tỉnh Hà Nam	
6. Quốc tịch	Việt Nam	
7. Dân tộc	Kinh	
8. Địa chỉ thường trú	Tổ 6, phường Quang Trung, thành Phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình)	
9. Trình độ văn hóa	12/12	
10. Trình độ chuyên môn	Quản lý kinh tế	
11. Quá trình công tác		
Từ năm 1985 đến 1988	Bộ đội tại Đặc khu Quảng Ninh	
Từ năm 1988 đến 2003	Lao động hợp tác tại Liên Bang Nga	
Từ năm 2003 đến 2013	Phó giám đốc tại Công ty Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)	
Từ năm 2013 đến nay	Thành viên HĐQT tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	
12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2003 - 2013	Phó giám đốc	Công ty Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)
2013 - đến nay	Thành viên HĐQT	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
13. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác: Không có.		
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:		

Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ sở hữu tương ứng (%)
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân	68.750	0,14%
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của người đại diện theo ủy quyền	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của những người có liên quan	0	0
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.		
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT và những người có liên quan của họ: Không có.		
16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:		
Chỉ tiêu	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	133.531.241 đồng	180.931.500 đồng
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...	Không có	Không có
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.		
18. Trường hợp thành viên HĐQT có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.		

❖ **Ông Nguyễn Văn Hùng – Thành viên Hội đồng quản trị**

1. Họ và tên	Nguyễn Văn Hùng
2. Giới tính	Nam
3. Ngày tháng năm sinh	20/10/1979
4. Nơi sinh	Hà Nam

5. CCCD/Hộ chiếu	035079002249 cấp ngày 06/04/2018 Cục CS ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư.	
6. Quốc tịch	Việt Nam	
7. Dân tộc	Kinh	
8. Địa chỉ thường trú	Tổ 6, phường Quang Trung, thành Phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình)	
9. Trình độ văn hóa	12/12	
10. Trình độ chuyên môn	Quản lý công trình	
11. Quá trình công tác		
Từ năm 2002 đến 04/2004	Cán bộ vật tư Công ty CP khoáng sản Hà Nam	
Từ 04/2004 đến 03/2013	Trưởng phòng vật tư Công ty Cổ phần Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)	
Từ 04/2013 đến nay	Thành viên HĐQT Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	
12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
T4/2004 – T3/2013	Trưởng phòng vật tư	Công ty Cổ phần Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)
T4/2013 – hiện tại	Thành viên HĐQT	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
13. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại tổ chức khác:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
2022 - 2023	Giám đốc	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ
2023 – 2024	Thành viên HĐQT kiêm Giám đốc	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:		
Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ sở hữu tương ứng (%)
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng	472.708	0,97%

khoản tại Công ty của cá nhân		
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của người đại diện theo ủy quyền	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của những người có liên quan	0	0
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.		
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT và những người có liên quan của họ: Không có.		
16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:		
Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	150.585.975 đồng	180.931.500 đồng
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...	Không có	Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024: + Số lượng cổ phiếu được nhận: 88.000 cổ phiếu; + Giá trị số lượng cổ phiếu được nhận theo mệnh giá: 880.000.000 đồng.
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.		
18. Trường hợp thành viên HĐQT có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.		

❖ **Ông Trần Ngọc Tuyền – Thành viên Hội đồng quản trị độc lập**

1. Họ và tên	Trần Ngọc Tuyền
2. Giới tính	Nam
3. Ngày tháng năm sinh	06/07/1981
4. Nơi sinh	Hà Nam
5. CCCD/Hộ chiếu	035081014148 cấp ngày 13/08/2021 Cục cảnh sát QLHC về TTXH
6. Quốc tịch	Việt Nam

7. Dân tộc	Kinh	
8. Địa chỉ thường trú	Tổ dân phố Mễ Nội, phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình)	
9. Trình độ văn hóa	12/12	
10. Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính – Đại học Kinh tế Quốc dân	
11. Quá trình công tác		
Từ 6/2003 đến 11/2008	Kỹ sư xây dựng tại Công ty đầu tư phát triển nhà số 18 – Hà Nội	
Từ 12/2008 đến 12/2012	Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6 – Hà Nam	
Từ 1/2013 - nay	Giám đốc Công ty Cổ phần Đầu tư 566	
12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
T4/2004 – T3/2013	Thành viên Hội đồng quản trị độc lập	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
13. Chức vụ tại tổ chức khác:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
T1/2013 - nay	Giám đốc	Công ty Cổ phần Đầu tư 566
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:		
Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ sở hữu tương ứng (%)
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân	9.610	0,02%
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của người đại diện theo ủy quyền	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của những người có liên quan	0	0
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.		
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên		

HDQT và những người có liên quan của họ: Không có.		
16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:		
Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	Không có	Không có
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...	Không có	Không có
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.		
18. Trường hợp thành viên HDQT có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.		

❖ **Ông Nguyễn Đắc Long – Thành viên Hội đồng quản trị**

1. Họ và tên	Nguyễn Đắc Long
2. Giới tính	Nam
3. Ngày tháng năm sinh	03/05/1993
4. Nơi sinh	Hà Nam
5. CCCD/Hộ chiếu	035093003990 cấp ngày 10/08/2021 Cục cảnh sát QLHC về TTXH
6. Quốc tịch	Việt Nam
7. Dân tộc	Kinh
8. Địa chỉ thường trú	Tổ dân phố Mỹ Nội, phường Liêm Chính, thành phố Phủ Lý, tỉnh Hà Nam (nay là phường Phủ Lý, tỉnh Ninh Bình)
9. Trình độ văn hóa	12/12
10. Trình độ chuyên môn	Cử nhân Tài chính – Ngân hàng – Đại học Kinh tế Quốc dân
11. Quá trình công tác:	
Từ 10/2015 đến 5/2016	Chuyên viên kinh doanh Công ty Cổ phần Vật Giá Việt Nam
Từ 5/2016 đến 12/2016	Trợ lý kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam
Từ 12/2016 đến 7/2020	Trưởng nhóm kiểm toán Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam
Từ 7/2020 đến 6/2021	Trưởng nhóm tư vấn thuế; Giám sát kiểm toán Công ty TNHH Kế toán Dae Lyuk; Công ty TNHH Parker Russell Việt Nam

Từ 6/2021-9/2022	Phó Tổng Giám đốc, Đại diện Công bố thông tin, Người phụ trách quản trị công ty Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
9/2022 – 4/2023	Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
4/2023 - nay	Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:

Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 6/2021 - T9/2022	Phó Tổng Giám đốc, Đại diện Công bố thông tin, Người phụ trách quản trị công ty	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
T9/2022 – T4/2023	Tổng Giám đốc, Người đại diện theo pháp luật	
T4/2023 - nay	Tổng Giám đốc, Thành viên Hội đồng quản trị, Người đại diện theo pháp luật	

13. Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.

14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:

Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ sở hữu tương ứng (%)
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân	364.100	0,75%
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của người đại diện theo ủy quyền	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của những người có liên quan	0	0

15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.

16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:

16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên HĐQT và những người có liên quan của họ: Không có.

16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:		
Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	179.235.092 đồng	240.430.349 đồng
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...	Không có	Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024: + Số lượng cổ phiếu được nhận: 126.000 cổ phiếu; + Giá trị số lượng cổ phiếu được nhận theo mệnh giá: 1.260.000.000 đồng.
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.		
18. Trường hợp thành viên HĐQT có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.		

3.2. Danh sách thành viên Ban kiểm soát

Bảng 37: Trình độ chuyên môn và kinh nghiệm của Thành viên Ban kiểm soát

TT	Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	Trình độ chuyên môn	Kinh nghiệm công tác
1	Bà Dương Thị Huyền	Trưởng Ban kiểm soát	14/06/1988	Quản lý	13 năm kinh nghiệm quản lý dự án trong doanh nghiệp
2	Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên Ban kiểm soát	29/08/1985	Kỹ sư	17 năm kinh nghiệm kỹ sư xây dựng cầu đường
3	Ông Bùi Thanh Luân	Thành viên Ban kiểm soát	10/11/1991	Kỹ sư	hơn 13 năm kinh nghiệm trong lĩnh vực thiết kế, xây dựng.

❖ Bà Dương Thị Huyền – Thành viên Ban Kiểm soát

1. Họ và tên	Dương Thị Huyền
2. Giới tính	Nữ
3. Ngày tháng năm sinh	14/06/1988
4. Nơi sinh	Hà Nam
5. CCCD/Hộ chiếu	035188013548, cấp ngày 26/12/2022, nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.

6. Quốc tịch	Việt Nam	
7. Dân tộc	Kinh	
8. Địa chỉ thường trú	Thôn 1 Mai Xá, thị trấn Vĩnh Trụ, huyện Lý Nhân, tỉnh Hà Nam (nay là xã Vĩnh Trụ, tỉnh Ninh Bình)	
9. Trình độ văn hóa	12/12	
10. Trình độ chuyên môn	Quản lý	
11. Quá trình công tác:		
Từ tháng 04/2011 – 03/2028	Phó Giám Đốc kiêm Phụ Trách Tài Chính Công ty Cổ phần Thương mại Du Lịch Đông Hưng	
Từ tháng 05/2018 – 11/2020	Quản lý chung Công ty Cổ phần Phát triển Đại lâm.	
Từ tháng 01/2021 – 06/2024	Phó Giám đốc Dự án – Tài Chính Công ty TV Group	
12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
T4/2025 – hiện tại (bổ nhiệm ngày 17/04/2025)	Trưởng Ban kiểm soát	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
13. Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.		
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:		
Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ sở hữu tương ứng (%)
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của người đại diện theo ủy quyền	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của những người có liên quan	0	0
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.		
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên BKS và những người có liên quan của họ: Không có.		

16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:		
Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	Không có	Không có
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...	Không có	Không có
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.		
18. Trường hợp thành viên BKS có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.		

❖ Ông Nguyễn Văn Nghĩa – Thành viên Ban kiểm soát

1. Họ và tên	Nguyễn Văn Nghĩa
2. Giới tính	Nam
3. Ngày tháng năm sinh	29/8/1985
4. Nơi sinh	Hà Nam
5. CCCD/Hộ chiếu	035085006710 cấp ngày 25/04/2021 Cục Cảnh sát QLHC về TTXH
6. Quốc tịch	Việt Nam
7. Dân tộc	Kinh
8. Địa chỉ thường trú	TDP An Đông, phường Lê Hồ, thị xã Kim Bảng, tỉnh Hà Nam (nay là phường Lê Hồ, tỉnh Ninh Bình)
9. Trình độ văn hóa	12/12
10. Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Xây dựng – Cầu đường
11. Quá trình công tác:	
Từ 12/2006 đến 11/2007	Nhân viên phòng kỹ thuật - Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Phà Rừng
Từ 3/2008 đến 9/2010	Nhân viên phòng kế hoạch kỹ thuật - Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương Mại Anh Tuấn.
Từ 12/2010 đến 11/2011	Phó phòng kỹ thuật - Công ty Cổ phần Tasco Trường Sơn
Từ 12/2011 đến 1/2016	Nhân viên phòng TVGS - Công ty TNHH Tư vấn và QLXD Trường Xuân
Từ 3/2016 đến 6/2020	Trưởng phòng kỹ thuật - Công ty Cổ phần Đầu Tư và Phát Triển



	Bắc Hà	
Từ 7/2020 đến 01/2021	Trưởng bộ phận nội nghiệp dự án - Công ty Cổ phần DVTM Tuấn Nghĩa	
Từ T4/2021 đến T4/2025	Trưởng Ban kiểm soát - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	
Từ T4/2025 đến nay	Thành viên Ban kiểm soát - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	
12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
T4/2021 - T4/2025	Trưởng Ban kiểm soát	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
T4/2025 – hiện tại (bổ nhiệm ngày 17/04/2025)	Thành viên Ban Kiểm soát	
13. Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.		
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:		
Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ sở hữu tương ứng (%)
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của người đại diện theo ủy quyền	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của những người có liên quan	0	0
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.		
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên BKS và những người có liên quan của họ: Không có.		
16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:		
Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	145.531.241 đồng	175.931.500 đồng

- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...	Không có	Không có
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.		
18. Trường hợp thành viên BKS có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.		

❖ Ông Bùi Thanh Luân – Thành viên Ban kiểm soát

1. Họ và tên	Bùi Thanh Luân	
2. Giới tính	Nam	
3. Ngày tháng năm sinh	10/11/1991	
4. Nơi sinh	Hà Nam	
5. CCCD/Hộ chiếu	Số 035091001216, ngày cấp: 15/05/2022, Nơi cấp: Cục Cảnh sát QLHC về TTXH.	
6. Quốc tịch	Việt Nam	
7. Dân tộc	Kinh	
8. Địa chỉ thường trú	TDP Bùi, phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình)	
9. Trình độ văn hóa	12/12	
10. Trình độ chuyên môn	Kỹ sư Xây dựng dân dụng và công nghiệp	
11. Quá trình công tác:		
Từ 04/2014 đến 10/2014	Nhân viên phòng thiết kế Công ty Cổ phần Tư vấn thiết kế Vũ Gia	
Từ 11/2014 đến 3/2019	Phó phòng Ứng dụng và phát triển CNXD Công ty CP Đầu tư và Công nghệ Xây dựng IBST	
Từ 04/2019 đến nay	Nhân viên phòng TVGS Công ty Cổ phần đầu tư 566	
12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
T4/2025 – hiện tại (bổ nhiệm ngày 17/04/2025)	Thành viên Ban Kiểm soát	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
13. Chức vụ tại tổ chức khác:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác

Từ 04/2019 đến nay	Nhân viên phòng TVGS	Công ty Cổ phần đầu tư 566
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:		
Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ sở hữu tương ứng (%)
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của người đại diện theo ủy quyền	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của những người có liên quan	0	0
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.		
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên BKS và những người có liên quan của họ: Không có.		
16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:		
Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	145.531.241 đồng	175.931.500 đồng
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...	Không có	Không có
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.		
18. Trường hợp thành viên BKS có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.		

3.3. Danh sách thành viên Ban Tổng giám đốc

Bảng 38: Trình độ chuyên môn và kinh nghiệm của Ban Tổng giám đốc

Stt	Họ và tên	Chức vụ	Ngày sinh	Trình độ chuyên môn	Kinh nghiệm công tác
1	Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng giám đốc	03/05/1993	Cử nhân	10 năm công tác trong lĩnh vực kiểm toán và tài chính
2	Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng giám đốc	29/07/1987	Cử nhân	15 năm công tác trong lĩnh vực xây dựng
3	Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng giám đốc	11/11/1996	Thạc sĩ	7 năm công tác trong lĩnh vực quản lý kinh tế

❖ **Ông Nguyễn Đắc Long – Tổng giám đốc**

Chi tiết xin xem thông tin tại Mục VI.3.1 danh sách thành viên Hội đồng quản trị nêu trên.

❖ **Ông Nguyễn Hoàng Đạo – Phó Tổng giám đốc**

1. Họ và tên	Ông Nguyễn Hoàng Đạo
2. Giới tính	Nam
3. Ngày tháng năm sinh	29/07/1987
4. Nơi sinh	Hòa Mạc, Duy Tiên, Hà Nam
5. CCCD/Hộ chiếu	035087004611 cấp ngày 10/06/2019 Cục cảnh sát QLHC về TTXH
6. Quốc tịch	Việt Nam
7. Dân tộc	Kinh
8. Địa chỉ thường trú	Tổ dân phố 4, phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình)
9. Trình độ văn hóa	12/12
10. Trình độ chuyên môn	Cử nhân kinh tế Đại học Kinh tế Quốc dân
11. Quá trình công tác:	
Từ 1/2011 đến 12/2012	Kế toán Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 1/2013 đến 1/2018	Kế toán trưởng Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 2/2018 đến nay	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
T2/2018 – hiện tại	Phó Tổng giám đốc	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
13. Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.		
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan: <i>Chi tiết xem tại Mục VI.2 – Phần I.A của Bảng 34. Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Hoàng Đạo.</i>		
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.		
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Ban Tổng Giám đốc và những người có liên quan của họ: Không có.		
16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại: <i>Chi tiết xem tại Mục VI.2 – Phần II.B của Bảng 34. Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Hoàng Đạo.</i>		
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.		
18. Trường hợp Phó Tổng Giám đốc có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.		

❖ **Ông Nguyễn Đức Kiên – Phó Tổng giám đốc**

1. Họ và tên	Nguyễn Đức Kiên
2. Giới tính	Nam
3. Ngày tháng năm sinh	11/11/1996
4. Nơi sinh	Hòa Mạc, Duy Tiên, Hà Nam
5. CCCD/Hộ chiếu	035096001987 cấp ngày 10/07/2018 Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư
6. Quốc tịch	Việt Nam
7. Dân tộc	Kinh
8. Địa chỉ thường trú	Tổ dân phố 4, phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình)

9. Trình độ văn hóa	12/12				
10. Trình độ chuyên môn	Cử nhân Quản lý Kinh tế, trường Đại học Thương Mại; Thạc sĩ Quản trị kinh doanh – Macquarie University (Úc)				
11. Quá trình công tác:					
Từ 4/2017 đến 9/2017	Nhân viên tại phòng Tài chính Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội				
Từ 1/2021 đến 4/2021	Tư vấn viên dự án T3 Workforce Tranformation Solution cho Advance Delivery Consulting (ADC) tại Úc				
Từ 10/2021 đến nay	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội				
12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:					
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác			
T10/2021 – hiện tại	Phó Tổng giám đốc	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội			
13. Chức vụ tại tổ chức khác:					
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác			
2024 – hiện tại	Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ			
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:					
STT	Họ và tên	Mối quan hệ	Chức vụ tại TCPH	SLCP sở hữu tại TCPH ngày 30/09/2025	Tỷ lệ sở hữu tương ứng(%)
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân:					
1	Nguyễn Đức Kiên	-	Phó Tổng Giám đốc	2.404.848	4,95
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của người đại diện theo ủy quyền: Không có.					
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của những người có liên quan:					
1.1	Nguyễn Minh Hoàn	Bố đẻ	Chủ tịch HĐQT	11.098.340	22,84
1.2	Nguyễn Ngọc Hương	Mẹ đẻ	-	1.521.702	3,13
1.3	Nguyễn Thành Mỹ	Em trai	-	1.155.000	2,38

1.4	Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ	Tổ chức có liên quan	-	-	-
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: <i>Chi tiết tại mục 14.1.1 nêu trên.</i>					
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:					
16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với thành viên Ban Tổng Giám đốc và những người có liên quan của họ: <i>Giao dịch giữa NHA và Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ, chi tiết tại Mục VI.2 - Phần I.B của Bảng 33: Số lượng, tỷ lệ cổ phần sở hữu của cổ đông lớn và người có liên quan của cổ đông lớn – ông Nguyễn Minh hoàn.</i>					
16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:					
Nội dung		Năm 2023		Năm 2024	
- Thù lao, tiền lương		158.881.031 đồng		177.572.500 đồng	
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...		Không có		Không có	
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.					
18. Trường hợp Phó Tổng Giám đốc có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: <i>Chi tiết thông tin tại Mục VI.2 – Bảng 35. Cổ đông lớn có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động trong cùng lĩnh vực với Công ty hoặc khách hàng/nhà cung cấp lớn của Công ty.</i>					

3.4. Kế toán trưởng**❖ Ông Tạ Ngọc Nhất – Kế toán trưởng**

1. Họ và tên	Tạ Ngọc Nhất
2. Giới tính	Nam
3. Ngày tháng năm sinh	21/08/1990
4. Nơi sinh	Hà Nam
5. CCCD/Hộ chiếu	035090002571 cấp ngày 27/9/2017 do Cục cảnh sát ĐKQL cư trú và DLQG về dân cư cấp
6. Quốc tịch	Việt Nam
7. Dân tộc	Kinh



8. Địa chỉ thường trú	Thôn Lĩnh Trung, xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	
9. Trình độ văn hóa	12/12	
10. Trình độ chuyên môn	Cử nhân Kế toán - Học viện tài chính	
11. Quá trình công tác:		
Từ 24/04/2015 – 25/02/2018	Trưởng Ban Kiểm soát tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	
Từ 25/02/2018 đến nay	Kế toán trưởng tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội	
12. Chức vụ đã và đang nắm giữ tại Tổ chức phát hành:		
Thời gian	Chức vụ	Đơn vị công tác
Từ 24/04/2015 – 25/02/2018	Trưởng Ban Kiểm soát	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 25/02/2018 đến nay	Kế toán trưởng	
13. Chức vụ tại tổ chức khác: Không có.		
14. Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân, người đại diện theo ủy quyền và những người có liên quan:		
Chỉ tiêu	Số lượng cổ phần sở hữu tại ngày 30/09/2025	Tỷ lệ sở hữu tương ứng (%)
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của cá nhân	1.027.585	2,115
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của người đại diện theo ủy quyền	0	0
Số lượng, tỷ lệ sở hữu chứng khoán tại Công ty của những người có liên quan	0	0
15. Thông tin về người có liên quan đồng thời là cổ đông, người nội bộ của Công ty: Không có.		
16. Lợi ích liên quan đối với Tổ chức phát hành:		
16.1. Các hợp đồng, giao dịch đang thực hiện hoặc đã ký kết và chưa thực hiện giữa Công ty, công ty con, công ty do Công ty nắm quyền kiểm soát trên 50% vốn điều lệ với Kế toán trưởng và những người có liên quan của họ: Không có.		
16.2. Thù lao và lợi ích khác nhận được từ tổ chức phát hành trong 2 năm liên tục liền trước năm đăng ký chào bán và đến thời điểm hiện tại:		

Nội dung	Năm 2023	Năm 2024
- Thù lao, tiền lương	149.222.151 đồng	171.864.886 đồng
- Lợi ích khác (tiền thưởng; cổ phiếu được nhận theo chương trình lựa chọn cho người lao động (số lượng, giá)...	Không có	Chương trình lựa chọn cho người lao động năm 2024: + Số lượng cổ phiếu được nhận: 101.000 cổ phiếu; + Giá trị số lượng cổ phiếu được nhận theo mệnh giá: 1.010.000.000 đồng.
17. Các khoản nợ đối với Tổ chức phát hành: Không có.		
18. Trường hợp Kế toán trưởng có lợi ích liên quan tại Doanh nghiệp khác hoạt động kinh doanh cùng lĩnh vực với TCPH hoặc là khách hàng/nhà cung cấp lớn của TCPH: Không có.		

VII. THÔNG TIN VỀ ĐỢT CHÀO BÁN**1. Loại cổ phiếu**

Cổ phiếu phổ thông.

2. Mệnh giá cổ phiếu

10.000 đồng/cổ phiếu.

3. Tổng số lượng cổ phiếu chào bán

Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán cho cổ đông hiện hữu: 16.197.324 cổ phiếu (*Mười sáu triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi bốn cổ phiếu*).

4. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán theo mệnh giá

Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký chào bán theo mệnh giá: 161.973.240.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm sáu mươi một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng*).

5. Giá chào bán dự kiến

10.000 đồng/cổ phiếu.

6. Phương pháp tính giá

Theo Phương án chào bán đã được thông qua tại NQ ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 của NHA kèm Tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ. Căn cứ để xác định giá chào bán dựa trên:

- Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu tính toán theo số liệu tại Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán là: 11.681 đồng/cổ phiếu.
- Giá giao dịch thị trường (bình quân 30 phiên) từ ngày 27/02/2025 đến ngày 10/04/2025 là: 25.880 đồng/cổ phiếu. (*Nguồn: Tổng hợp từ FinnPro*).

7. Phương thức phân phối❖ **Phân phối thông qua bảo lãnh phát hành: Không có.**❖ **Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu theo phương thức thực hiện quyền**

Phát hành cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ cổ phiếu chào bán thêm/Số lượng cổ phiếu đang lưu hành hiện tại là: 33,33%, tương ứng tỷ lệ thực hiện quyền là 3:1. Cổ đông sở hữu 01 cổ phiếu sẽ được hưởng 01 quyền mua cổ phiếu chào bán thêm. Cứ 03 quyền mua sẽ được mua 01 cổ phiếu phát hành thêm. Số cổ phiếu mới mà cổ đông được mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị.

- Đối với cổ đông đã lưu ký: VSDC phân phối và thông báo quyền mua tới các cổ đông thông qua các công ty chứng khoán – thành viên lưu ký của VSDC.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký: Các cổ đông thực hiện quyền tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

❖ **Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết**

Toàn bộ số cổ phiếu lẻ và số cổ phiếu còn dư do cổ đông không thực hiện quyền mua, không nộp tiền hoặc thực hiện quyền mua không hết (nếu có) được ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối tiếp cho các nhà đầu tư khác. ĐHĐCĐ ủy quyền HĐQT:

- Quyết định mức giá và các điều kiện chào bán; đảm bảo giá không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu và điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư không thuận lợi

hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu.

Trong trường hợp hết hạn phân phối cổ phiếu theo quy định của pháp luật (bao gồm cả thời gian được gia hạn nếu có), nếu vẫn còn cổ phiếu chưa phân phối hết thì số cổ phiếu chưa phân phối hết này được hủy và Hội đồng quản trị ra quyết định kết thúc đợt chào bán.

❖ **Hạn chế chuyển nhượng**

Số cổ phiếu chào bán thêm do cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua hoặc cổ đông/nhà đầu tư khác thực hiện quyền mua được chuyển nhượng lại sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng;

Lượng cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được phân bổ quyền mua. Số cổ phiếu mua thêm từ việc thực hiện quyền mua này (kể cả trường hợp quyền mua đã được chuyển nhượng cho người khác) sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng;

Lượng cổ phiếu được xử lý theo “*Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết*” sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.

8. Đăng ký mua cổ phiếu

8.1. Công bố báo chí

Trong thời hạn 07 ngày làm việc, kể từ ngày Giấy chứng nhận chào bán cổ phiếu có hiệu lực, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội sẽ công bố việc phát hành trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định hiện hành của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán; đồng thời công bố ngày chốt danh sách cổ đông của đợt phát hành.

8.2. Đăng ký mua cổ phiếu

8.2.1. Xác định Danh sách cổ đông hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội sẽ gửi thông báo đến Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam để lập Danh sách cổ đông hưởng quyền mua cổ phiếu chào bán.

8.2.2. Phân bổ và thông báo quyền mua

Sau khi có danh sách cổ đông thực hiện quyền cho VSDC cung cấp, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội sẽ thực hiện thông báo và phối hợp với VSDC, Thành viên lưu ký phân bổ quyền mua cho các cổ đông hiện hữu.

8.2.3. Thời hạn đăng ký mua cổ phiếu

Thời hạn cho cổ đông đăng ký và thực hiện quyền mua tối thiểu là hai mươi (20) ngày theo quy định. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội sẽ công bố chính thức thời hạn đăng ký mua khi Công ty được UBCKNN cấp Giấy chứng nhận chào bán chứng khoán ra công chúng.

8.2.4. Chuyển nhượng quyền mua

Quyền mua cổ phiếu chỉ được chuyển nhượng một lần trong thời gian quy định; người nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng quyền mua cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm tự thỏa thuận mức giá, phương thức thanh toán và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định pháp luật liên quan đến giao dịch chuyển nhượng này.

Cổ phiếu phát hành trong đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu là cổ phiếu phổ thông và không bị hạn chế chuyển nhượng (trừ các cổ phiếu được xử lý theo “*Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết*”).

8.3. Phương thức thanh toán

- Đối với cổ đông đã lưu ký: Các cổ đông đăng ký và nộp tiền mua cổ phiếu tại công ty chứng khoán nơi cổ đông mở tài khoản lưu ký.
- Đối với cổ đông chưa lưu ký: Các cổ đông chưa lưu ký đăng ký mua tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội – Cụm Công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, đồng thời nộp tiền vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu (xem số tài khoản phong tỏa tại mục 11 dưới đây).

8.4. Chuyển giao cổ phiếu

Toàn bộ lượng cổ phần chào bán cho cổ đông hiện hữu sau khi thực hiện báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN, sẽ được lưu ký bổ sung tại VSDC và đăng ký niêm yết bổ sung tại HOSE.

8.5. Số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu

Không hạn chế số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu. Cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua.

8.6. Không hạn chế số lượng cổ phiếu đặt mua tối thiểu. Cổ đông hoặc người nhận chuyển nhượng quyền mua được quyền đặt mua từ 01 cổ phiếu đến số lượng cổ phiếu tối đa được quyền mua. Phương thức xử lý trong trường hợp số lượng cổ phiếu đăng ký mua không đạt mức tối thiểu: 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán, tương ứng với 11.338.127 cổ phiếu.

Đợt chào bán bị huỷ bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho nhà đầu tư không đạt tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu phát hành thêm của đợt chào bán. Cụ thể, số lượng cổ phiếu phát hành tối thiểu đảm bảo 11.338.127 cổ phiếu.

Trong trường hợp Ủy ban Chứng khoán Nhà nước quyết định huỷ bỏ đợt chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định tại Điều 28, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14, trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị huỷ bỏ, Công ty sẽ thực hiện công bố việc huỷ bỏ trên 01 tờ báo điện tử hoặc báo in trong 03 số liên tiếp và thu hồi chứng khoán đã phát hành, đồng thời hoàn trả tiền cho nhà đầu tư trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị huỷ bỏ. Quá thời hạn thanh toán, Công ty sẽ hoàn trả tiền cho nhà đầu tư kèm theo lãi suất không thời hạn tại ngân hàng nơi Công ty mở tài khoản phong tỏa.

Phương thức thu hồi và hoàn trả tiền cho cổ đông, nhà đầu tư: Đối với các cổ đông đã nộp tiền mua cổ phần qua các thành viên lưu ký, Công ty sẽ phối hợp với VSDC và các thành viên lưu ký để hoàn trả tiền đã nộp cho các cổ đông. Đối với các cổ đông chưa lưu ký, nhà đầu tư mua cổ phần nộp tiền trực tiếp vào tài khoản phong tỏa, Công ty sẽ hoàn trả tiền trực tiếp cho các cổ đông, nhà đầu tư. Công ty sẽ chịu toàn bộ phí chuyển khoản (nếu có).

9. Lịch trình dự kiến phân phối cổ phiếu

- Thời gian phân phối cổ phiếu dự kiến: trong vòng 90 ngày kể từ ngày UBCKNN cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán. Trong trường hợp kéo dài hơn quy định trên, Công ty sẽ xin phép UBCKNN xem xét gia hạn việc phân phối nhưng tối đa không quá 30 ngày.

- Thời gian tiến hành dự kiến: Trong năm 2025, sau khi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cấp Giấy chứng nhận đăng ký chào bán chứng khoán.

Bảng 39: Lịch trình dự kiến của đợt phát hành cổ phiếu ra công chúng

TT	Nội dung công việc	Thời gian (ngày làm việc)
1	Công ty nhận giấy phép chào bán cổ phiếu ra công chúng từ UBCKNN	T
2	Công bố thông tin về đợt chào bán trên các phương tiện thông tin đại chúng theo quy định	T đến T + 5
3	Thông báo tới Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) về ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền	T + 5
4	Ngày giao dịch không hưởng quyền	T + 14
5	Ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền	T + 15
6	Nhận danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán từ VSDC	T+18
7	Thông báo xác nhận Danh sách tổng hợp người sở hữu chứng khoán tới VSDC	T+19
8	Phối hợp cùng VSDC phân bổ và thông báo danh sách phân bổ quyền mua chứng khoán đến các thành viên lưu ký và các cổ đông chưa lưu ký chứng khoán	T+19 đến T+25
9	Cổ đông hiện hữu chuyển nhượng quyền mua, đăng ký mua cổ phiếu, nộp tiền mua cổ phần	T+26 đến T+46
10	VSDC tổng hợp việc thực hiện quyền của cổ đông hiện hữu, gửi danh sách cổ đông thực hiện quyền mua và chuyển tiền vào tài khoản phong tỏa.	T+53
11	Thông báo xác nhận Danh sách người sở hữu đặt mua chứng khoán cho VSDC	T+54
12	HOQT phân phối số cổ phần không chào bán hết (nếu có)	T+55 đến T+62
13	Báo cáo kết quả chào bán cho UBCKNN	T+63
14	Chuyển giao cổ phiếu hoặc trả giấy chứng nhận sở hữu cho người mua	T+63 đến T+93

TT	Nội dung công việc	Thời gian (ngày làm việc)
15	Thực hiện thủ tục đăng ký thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp	T+57 đến T+62
16	Thực hiện thủ tục đăng ký lưu ký bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung số lượng cổ phần chào bán	T+68

Trên đây là lịch trình phân phối cổ phiếu Công ty dự kiến cho nhà đầu tư. Tùy vào tình hình thị trường và tình hình thực tế phát sinh, Công ty sẽ điều chỉnh lịch trình phân phối sao cho phù hợp và đảm bảo lợi ích cao nhất cho các Cổ đông, đồng thời cũng đảm bảo đợt chào bán được thực hiện đúng quy định của pháp luật hiện hành.

10. Các hạn chế liên quan đến việc chuyển nhượng cổ phiếu

- Cổ phiếu phát hành ra công chúng không bị hạn chế chuyển nhượng;
- Cổ phiếu không phân phối hết và cổ phiếu lẻ phát sinh được Đại hội đồng cổ đông ủy quyền cho Hội đồng quản trị phân phối lại cho các nhà đầu tư sẽ bị hạn chế chuyển nhượng trong vòng 1 năm kể từ ngày hoàn thành đợt phát hành theo quy định tại Điều 42 Nghị định 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

11. Tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu

Toàn bộ số tiền thu từ đợt chào bán sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa nhận tiền mua cổ phiếu chào bán ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội với thông tin như sau:

- Tên tài khoản: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
- Số tài khoản: 2213018999.
- Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam.
- Loại tiền tài khoản: VND

12. Ý kiến của cơ quan có thẩm quyền về đợt tăng vốn điều lệ của Tổ chức phát hành

Do tổ chức phát hành không thuộc ngành nghề kinh doanh có điều kiện mà pháp luật chuyên ngành quy định nên không cần chấp thuận của cơ quan quản lý nhà nước có thẩm quyền.

13. Hủy bỏ đợt chào bán

Đợt chào bán bị hủy bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu được bán cho các nhà đầu tư không đạt tối thiểu 70% tổng số lượng cổ phần dự kiến chào bán (theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 của Luật Chứng khoán 2019), cụ thể như sau:

- Số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán : 16.197.324 cổ phiếu.
- Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu : 70%.
- Số lượng cổ phiếu chào bán tối thiểu : $16.197.324 \times 70\% = 11.338.127$ cổ phiếu.

Thời hạn thu hồi và hoàn trả tiền: Trường hợp đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ do không đáp ứng được điều kiện về huy động đủ phần vốn để thực hiện dự án. Trong thời hạn 07 ngày làm việc kể từ ngày đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ, Công ty sẽ công bố việc hủy bỏ chào bán chứng khoán ra công chúng theo quy định đồng thời hoàn trả tiền

cho nhà đầu tư trong thời gian 15 ngày kể từ ngày đợt chào bán bị hủy bỏ, Công ty sẽ hoàn trả tiền cho nhà đầu tư. Do tại thời điểm đó, đợt chào bán chưa hoàn thành nên số cổ phiếu chưa được phân phối cho các nhà đầu tư.

Phương thức thu hồi và hoàn trả tiền: Toàn bộ số tiền thu được từ nhà đầu tư để thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm được phong tỏa tại tài khoản phong tỏa của Công ty. Do vậy, trong trường hợp đợt chào bán chứng khoán ra công chúng bị hủy bỏ do không đáp ứng được điều kiện về huy động đủ phần vốn để thực hiện dự án, Công ty sẽ sử dụng toàn bộ số tiền tại tài khoản phong tỏa hoàn trả lại đầy đủ và đúng hạn cho các nhà đầu tư theo quy định của Pháp luật.

Công ty cam kết thực hiện hoàn trả đúng quy định về thời gian nêu trên, trường hợp chậm thanh toán theo thời hạn 15 ngày, dẫn đến thiệt hại của nhà đầu tư, Công ty sẽ bồi thường lãi suất chậm trả theo lãi suất bình quân của 4 ngân hàng BIDV, Vietcombank, Vietinbank, Agribank tại thời điểm thanh toán.

14. Biện pháp đảm bảo tuân thủ quy định về sở hữu nước ngoài

Theo Công văn số 6282/UBCK-PTTT ngày 14/10/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại NHA là 49%. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 30/09/2025 để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025 (danh sách được lập bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam lập), tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty là 0,71%.

Để đảm bảo tuân thủ đúng quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa, Công ty cam kết thực hiện theo Nghị quyết HĐQT số 11/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 về Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025:

- Đối với số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua (“lượng cổ phiếu chưa phân phối hết”), Hội đồng quản trị Công ty ưu tiên phân phối cho nhà đầu tư trong nước. Trường hợp phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài, HĐQT cam kết bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau phân phối không vượt quá 49%;
- Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền mua tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho các cổ đông, VSDC, và các cơ quan thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết luôn đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty trước, trong và sau đợt chào bán là 49%.

15. Các loại thuế có liên quan

❖ Đối với nhà đầu tư cá nhân

- *Đối với nhà đầu tư trong nước:* Thuế suất đối với thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán là 0,1% trên giá bán chứng khoán từng lần được quy định tại điểm 2 Điều 16 Nghị định số 12/2015/NĐ-CP ngày 12/02/2015 của Chính Phủ quy định chi tiết thi hành luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật về Thuế và sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định về Thuế.

- *Đối với nhà đầu tư nước ngoài:* Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán áp dụng thuế suất thuế TNCN là 0,1% trên tổng số tiền nhận được từ việc chuyển nhượng.
 - Trong trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức từ Công ty thì căn cứ theo thông tư số 111/2013/TT-BTC, thu nhập của cá nhân từ cổ tức cũng được xem là thu nhập chịu thuế với mức thuế suất toàn phần là 5%. Trường hợp nhà đầu tư nhận cổ tức tiền mặt thì Thuế TNCN được tính bằng cổ tức mỗi lần trả nhân với thuế suất 5%. Trường hợp nhận cổ tức bằng cổ phần hoặc cổ phần thưởng, nhà đầu tư chưa phải nộp thuế khi nhận cổ phần, tuy nhiên khi tiến hành chuyển nhượng số cổ phần này thì nhà đầu tư phải nộp thuế thu nhập cá nhân đối với thu nhập từ đầu tư vốn và thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán theo quy định tại điểm d, khoản 2 Điều 11 Thông tư số 111/2013/TT-BTC.
- ❖ **Đối với nhà đầu tư tổ chức**
- *Thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán:*
 - + Tổ chức trong nước: Tổ chức trong nước: Theo quy định tại Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 ngày 03/06/2008 và Luật số 32/2013/QH13 ngày 19/06/2013 sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp số 14/2008/QH12 thì thu nhập từ chuyển nhượng vốn, chuyển nhượng chứng khoán là thu nhập khác áp dụng thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp là 20%.
 - + Riêng đối với doanh nghiệp nước ngoài, tổ chức nước ngoài sản xuất kinh doanh tại Việt Nam không theo Luật Doanh nghiệp, Luật Đầu tư thì thu nhập từ chuyển nhượng chứng khoán sẽ nộp thuế thu nhập doanh nghiệp theo tỷ lệ 0,1% trên doanh thu tính thuế.
 - *Thu nhập từ cổ tức:* Được miễn thuế theo quy định tại Khoản 6, Điều 4 Luật Thuế TNDN 2008.
16. **Thông tin về các cam kết**
- Công ty cam kết đảm bảo tuân thủ quy định theo Nghị định 155/2020/NĐ-CP về việc thực hiện đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu trong vòng ba mươi (30) ngày sau khi hoàn thành đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
17. **Các chứng khoán khác được chào bán và phát hành cùng đợt: Không có.**

VIII. MỤC ĐÍCH CHÀO BÁN**1. Mục đích chào bán**

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ thông qua Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ tại Tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025. Số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán là **161.973.240.000** đồng sẽ được sử dụng vào mục đích như sau:

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị dự kiến (VNĐ)	Tỷ lệ phân bổ trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Thời gian giải ngân
1	Triển khai thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)” (sau đây gọi là “Dự án”)	161.973.240.000	100,00	Trong năm 2025, sau khi hoàn thành đợt chào bán và căn cứ vào nhu cầu sử dụng vốn thực tế của Công ty.
Tổng		161.973.240.000	100,00	

2. Phương án khả thi**2.1. Thông tin về Phương án khả thi****2.1.1. Thông tin chung về Dự án**

Căn cứ Quyết định số 649/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam ban hành ngày 13/05/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23), thông tin cụ thể về Dự án như sau:

Tên dự án	Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)
Chủ đầu tư	Với hình thức lựa chọn nhà đầu tư là đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật về đất đai. Căn cứ Quyết định số 1591/QĐ-UBND do Ủy ban Nhân dân tỉnh Hà Nam ban hành ngày 19/11/2024 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

	Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23), Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là đơn vị trúng đấu giá , đồng thời là chủ đầu tư của Dự án .
Quy mô dự án	a) Diện tích sử dụng đất: diện tích khu đất thực hiện dự án: khoảng 21.253,8m. Cơ cấu sử dụng đất để bố trí, đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục theo công năng, chức năng sử dụng như sau: - Khu thương mại dịch vụ: diện tích sử dụng đất khoảng 2.600,3m²; - Nhà ở thương mại: diện tích sử dụng đất khoảng 5.325,1m; - Cây xanh, mặt nước: diện tích sử dụng đất khoảng 1.973,7m; - Đường giao thông, bãi đỗ xe: diện tích sử dụng đất khoảng 11.354,7m. b) Quy mô xây dựng: các công trình, hạng mục của dự án được đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, phát triển đô thị; phù hợp không gian, kiến trúc cảnh quan, các công trình hiện hữu trong khu vực; phù hợp, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế, xây dựng và các quy định có liên quan (nếu có) tương ứng đối với từng loại công trình, hạng mục; quy mô dự kiến: - Công trình khu thương mại dịch vụ: đầu tư xây dựng, hoàn thiện 01 khối nhà với diện tích sử dụng đất khoảng 2.600,3m², cao 12 tầng (gồm 12 tầng nổi, 1 tầng hầm). Nhà đầu tư thực hiện quản lý, hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ theo quy định. - Công trình nhà ở thương mại: đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình khoảng 45 căn nhà ở liên kế với diện tích sử dụng đất khoảng 5.325,1m² (100% phần diện tích đất quy hoạch để bố trí, đầu tư xây dựng công trình nhà ở), cao 05 tầng, mật độ xây dựng trung bình khoảng 85%. Nhà đầu tư thực hiện quản lý, kinh doanh, giao dịch nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hình thức khác theo quy định. - Các công trình hạ tầng (cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...): đầu tư, xây dựng đồng bộ đảm bảo phù hợp quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn, cảnh quan, không gian... bổ trợ, kết nối với các công trình khác trong phạm vi dự án, kết nối với khu vực xung quanh. Hoàn thành đầu tư, nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho cơ quan Nhà nước tại địa phương tiếp nhận, quản lý. c) Quy mô dân số: khoảng 250 người.
Tổng vốn đầu tư dự kiến	Tổng vốn đầu tư dự kiến là khoảng 400.232,3 triệu đồng, trong đó: - Công trình khu thương mại dịch vụ: khoảng 282.081,0 triệu đồng. - Công trình nhà ở thương mại: khoảng 97.805,0 triệu đồng. - Công trình hạ tầng: khoảng 20.346,3 triệu đồng. (Tổng vốn đầu tư là dự kiến, làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư, không sử dụng

	<i>để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành).</i>
Mục tiêu dự án	Đầu tư xây dựng mới, phát triển, kinh doanh nhà ở thương mại, kinh doanh thương mại dịch vụ nhằm hình thành khu nhà ở mới gắn liền với các công trình thương mại dịch vụ, tiện ích có đầy đủ hệ thống hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu vực xung quanh, đáp ứng nhu cầu, phục vụ đời sống đối với cá nhân, người dân, tổ chức...trên địa bàn và các khu vực lân cận, cụ thể hóa quy hoạch, tạo lập không gian, kiến trúc cảnh quan mới, nâng cao môi trường sống, mỹ quan chung đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.
Địa điểm thực hiện dự án	Tổ dân phố Sa Lao, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
Thời gian hoạt động của dự án	50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; việc giao đất, cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan).

2.1.2. Tổng vốn đầu tư dự kiến

Căn cứ Văn bản số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/4/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23). Tổng mức đầu tư của Dự án dự kiến như sau:

STT	Hạng mục Dự án	Đơn vị	Diện tích	Giá trị sau thuế (VAT) (đồng)
1	Hạng mục Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp	m2	18.974	317.974.710.993
2	Hạng mục Nhà ở liền kề	m2	22.443	107.561.075.218
3	Hạng mục Hạ tầng kỹ thuật	ha	2,125	20.643.766.714
Tổng cộng		-	-	446.179.552.925
Làm tròn		-	-	446.179.550.000

(Nguồn: Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)

Tổng vốn đầu tư dự kiến nêu trên không bao gồm tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

2.1.3. Tiến độ thực hiện dự án và Kế hoạch triển khai Dự án

STT	Nội dung công việc	Tiến độ thực hiện	Thời gian thực hiện Dự án
1	Hoàn thành các thủ tục chuẩn bị dự án đầu tư, đánh giá tác động môi trường, xin cấp phép xây dựng	Hết Quý I năm 2025	2024 - 2027
2	Tiến độ thi công xây dựng công trình chính và hạ tầng kỹ thuật, dự kiến thi công cuốn chiếu theo tiến độ hoàn thành thi công toàn bộ các công trình xây dựng	Hết Quý IV năm 2026	
3	Tiến độ kinh doanh mục tiêu	Đầu Quý I năm 2027 hoàn thành và đưa công trình vào vận hành khai thác	

(Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án do NHA ban hành)

2.1.4. Đối tác tham gia

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là chủ đầu tư duy nhất của Dự án. Trong quá trình triển khai, chủ đầu tư sẽ lựa chọn các nhà thầu phù hợp cho các hạng mục của Dự án để ký kết, triển khai. Ngoài ra, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội sẽ chủ động làm việc với các Ngân hàng thương mại để tài trợ phần vốn vay phù hợp với nhu cầu của dự án.

2.1.5. Các chỉ tiêu tài chính và hiệu quả kinh tế của Dự án

Hạng mục Dự án	Giá trị lãi quy đổi về hiện tại (NPV) (đồng)	Thời gian hoàn vốn của Dự án	Tỷ lệ sinh lãi nội tại (IRR) (%)
Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp	431.253.919.846	14 năm 5 tháng	16,053
Công trình Nhà ở liền kề	43.484.480.689	3 năm 1 tháng	17,978

(Nguồn: Báo cáo nghiên cứu khả thi của Dự án do NHA ban hành)

NPV của hai hạng mục trong Dự án bao gồm: Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp và Nhà ở liền kề đều có giá trị lớn hơn 0. Đồng thời, IRR của hai hạng mục này lần lượt là 16,053%; 17,978%, đều lớn hơn tỷ lệ lãi vay ngân hàng 8%. Như vậy, đây là Dự án có sự khả thi về mặt tài chính và đáng để đầu tư. Tuy nhiên, hiệu quả thực tế của dự án còn phụ thuộc vào nhiều yếu tố như biến động chi phí đầu vào ở giai đoạn thực hiện dự án, tình hình thị trường giai đoạn bán hàng.... từ năm 2023-2024 trở lại đây, thị trường bất động sản đã có sự sôi động trở lại, các thành phố lân cận Hà Nội cũng là điểm đến thu hút đầu tư, vì vậy Công ty kỳ vọng dự án sẽ đem lại hiệu quả tương ứng.

2.2. Trường hợp dự án có sử dụng vốn vay ngân hàng, nêu cam kết cấp hạn mức tín dụng của ngân hàng

Ngày 26/08/2025, HĐQT Công ty đã thông qua Nghị quyết HĐQT số 13/2025/NHA/NQ-HĐQT về kế hoạch và phương án vay vốn dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam. Các nội dung cơ bản như sau:

- Tổng mức cấp tín dụng: 90.000.000.000 VNĐ (Bằng chữ: Chín mươi tỷ đồng).
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ Đầu tư xây dựng hạng mục Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-DDT.23) bao gồm chi phí lãi vay tại VCB phát sinh trong thời gian xây dựng do Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội làm chủ đầu tư.
- Phương thức cho vay: Cho vay từng lần.
- Thời hạn vay: 120 tháng, kể từ ngày giải ngân đầu tiên.
- Biện pháp bảo đảm: Thế chấp các tài sản sau:
 - + Toàn bộ Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất khác (đã hình thành/hình thành trong tương lai nếu có theo quy định) thuộc hạng mục Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-DDT.23) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DM 303213 do sở tài nguyên môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 31/12/2024;
 - + Máy móc thiết bị hình thành trong tương lai từ hạng mục Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-DDT.23);
 - + và hoặc tất cả các tài sản bảo đảm khác theo (các) hợp đồng thế chấp ký giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội và/hoặc cá nhân.

2.3. Ý kiến của tổ chức chuyên môn độc lập về phương án khả thi

Căn cứ Công văn số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/04/2025 do Sở Xây dựng – UBND tỉnh Hà Nam ban hành về việc thông báo kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-DDT33.23), ý kiến kết quả thẩm định của Sở xây dựng bao gồm các nội dung sau:

- Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở; điều kiện năng lực hoạt động xây dựng của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng:

Sự tuân thủ quy định của pháp luật về lập dự án đầu tư xây dựng: Tuân thủ theo các quy định của pháp luật hiện hành.

Điều kiện năng lực hoạt động của tổ chức, cá nhân hành nghề xây dựng: Các tổ chức, cá nhân tham gia khảo sát, thiết kế, thẩm tra được cấp chứng chỉ năng lực hoạt động xây dựng đảm bảo theo quy định.

- Sự phù hợp của thiết kế cơ sở với quy hoạch xây dựng, quy hoạch có tính chất kỹ thuật, chuyên ngành khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận:
 - Sự phù hợp với quy hoạch xây dựng:
 - + Theo Quy hoạch chung thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050 được phê duyệt tại Quyết định số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021, vị trí quy hoạch là đất hỗn hợp, đường giao thông.
 - + Theo Điều chỉnh Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022, vị trí quy hoạch là đất hỗn hợp, đường giao thông.
 - Thiết kế cơ sở của dự án phù hợp với điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023).
- Sự phù hợp của dự án với chủ trương đầu tư được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền quyết định hoặc chấp thuận; với chương trình, kế hoạch thực hiện, các yêu cầu khác của dự án theo quy định của pháp luật có liên quan (nếu có):
 - Sự phù hợp với chủ trương đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận: Dự án phù hợp với chủ trương đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024) về mục tiêu, quy mô đầu tư xây dựng, quy mô sử dụng đất, tiến độ thực hiện.
 - Tổng mức đầu tư dự án Chủ đầu tư trình thẩm định (tại Tờ trình số 18/TTr-NHN ngày 17/3/2025) là 446.179.550.000 đồng (tăng khoảng 11,48 tỷ đồng so với sơ bộ tổng mức đầu tư theo chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận). Chủ đầu tư chịu trách nhiệm về tổng mức đầu tư trình thẩm định đảm bảo theo quy định.
 - Sự phù hợp với chương trình, kế hoạch thực hiện:
 - + Theo điều chỉnh Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 1754/QĐ 16 UBND ngày 18/12/2024), vị trí dự án thuộc khu vực dự kiến thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở đến năm 2030.
 - + Vị trí dự án thuộc Quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên được xác định là khu vực thuộc Danh mục dự án nhà ở thương mại, khu dân cư, khu đô thị dự kiến thu hút đầu tư theo Kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025 được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt (tại Quyết định số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022).
 - Đánh giá về kế hoạch xây dựng, hoàn thành các công trình hạ tầng kỹ thuật: Việc triển khai thực hiện dự án phải đảm bảo tuân thủ theo chủ trương đầu tư đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận (tại Quyết định số 649/QĐ UBND ngày 13/5/2024). Chủ đầu tư có trách nhiệm xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật đảm bảo kết nối theo đúng quy mô dự án được thẩm định, phê duyệt.
- Khả năng kết nối hạ tầng kỹ thuật khu vực; khả năng đáp ứng hạ tầng kỹ thuật và việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:

- Hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án đầu nối với hệ thống hạ tầng kỹ thuật của khu vực. Chủ đầu tư đã thực hiện thỏa thuận đầu nối cấp nước, thoát nước, cấp điện với đơn vị quản lý chuyên ngành. Đề nghị Chủ đầu tư thực hiện các ý kiến kiến nghị của các đơn vị quản lý chuyên ngành, đảm bảo thực hiện dự án theo đúng quy định.
- Việc phân giao trách nhiệm quản lý các công trình xây dựng theo quy định của pháp luật có liên quan đối với dự án đầu tư xây dựng khu đô thị:
- + Đối với các công trình đường giao thông, hệ thống thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, ống luồn thông tin, cấp điện và chiếu sáng, cây xanh cảnh quan: Sau khi hoàn thành xây dựng, Nhà đầu tư bàn giao lại cho địa phương quản lý sử dụng, duy tu, bảo trì.
- + Đối với các công trình nhà ở liền kề, công trình thương mại dịch vụ tổng hợp, Nhà đầu tư triển khai xây dựng theo dự án được chấp thuận, tự chịu trách nhiệm quản lý, vận hành.
- Sự phù hợp của giải pháp thiết kế cơ sở về bảo đảm an toàn xây dựng; việc thực hiện các yêu cầu về phòng, chống cháy, nổ và bảo vệ môi trường:
- Kiểm tra tính đầy đủ các nội dung đánh giá quy định tại khoản 2 Điều 38 Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra xác nhận về bảo đảm an toàn chịu lực: Nội dung thiết kế cơ sở có các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 54 của Luật Xây dựng năm 2014 và thể hiện được giải pháp thiết kế, các thông số kỹ thuật chủ yếu, thiết kế cơ sở bao gồm thuyết minh và các bản vẽ. Báo cáo kết quả thẩm tra đánh giá kết cấu công trình đảm bảo khả năng chịu lực, các yêu cầu về chuyển vị, ổn định của nền móng và toàn bộ công trình; đơn vị thẩm tra chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về nội dung kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở dự án theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.
- Kiểm tra tính đầy đủ của hồ sơ thiết kế cơ sở về thực hiện thiết kế phòng cháy chữa cháy; kiểm tra việc đáp ứng quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật về phòng cháy chữa cháy do nhà thầu tư vấn thiết kế đề xuất, tư vấn thẩm tra đánh giá về về đảm bảo an toàn phòng cháy và chữa cháy theo quy định pháp luật về phòng cháy chữa cháy và cứu nạn cứu hộ: Báo cáo kết quả thẩm tra đánh giá hồ sơ thiết kế cơ sở phù hợp theo tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật. Đơn vị thẩm tra chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật về nội dung kết quả thẩm tra thiết kế cơ sở dự án theo quy định tại khoản 21 Điều 1 Luật số 62/2020/QH14.
- Về bảo vệ môi trường: Dự án được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên cấp Giấy phép môi trường số 06/GPMT-UBND ngày 18/3/2025.
- Sự tuân thủ quy chuẩn kỹ thuật và áp dụng tiêu chuẩn theo quy định của pháp luật về tiêu chuẩn, quy chuẩn kỹ thuật:
- + Dự án chủ yếu áp dụng các quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng của Việt Nam. Việc áp dụng quy chuẩn, tiêu chuẩn phải đảm bảo tuân thủ theo quy định tại Điều 6 Luật Xây dựng 2014, trong đó danh mục tiêu chuẩn áp dụng phải được người quyết định đầu tư xem xét, chấp thuận khi quyết định đầu tư.

3. Thông tin về tình hình triển khai dự án

3.1. Cơ sở pháp lý và đất đai để triển khai dự án

- Các văn bản pháp lý của dự án:

- Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/05/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);
- Quyết định số 971/QĐ-UBND ngày 18/07/2024 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin Dữ liệu và Phát triển quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT.33.23);
- Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);
- Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);
- Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24/09/2024 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);
- Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);
- Quyết định giao đất số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 do UBND tỉnh Hà Nam cấp;
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM303213 ngày 31/12/2024 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường);
- Giấy phép môi trường số 06/GPMT-UBND ngày 18/3/2025 do Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên cấp;
- Văn bản số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/4/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);
- Quyết định số 68/QĐ-NHN ngày 08/04/2025 do Tổng Công ty ban hành phê duyệt dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);
- Giấy chứng nhận số 160/TD-PCCC ngày 30/5/2025 về thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình hương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án;
- Giấy chứng nhận số 170/TD-PCCC ngày 04/6/2025 về thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án;
- Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án Đầu

tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

- Giấy phép xây dựng số 2105/GPXD ngày 11/06/2025 cấp cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

➤ **Cơ cấu sử dụng đất của Dự án:**

STT	Chức năng sử dụng đất	Diện tích (m ²)	Tỷ lệ (%)
1	Đất thương mại dịch vụ	2.600,3	12,23
2	Đất ở liền kề	5.325,1	25,05
3	Đất cây xanh, mặt nước	1.973,7	9,29
3.1	Đất cây xanh	1.256,4	5,91
3.2	Đất mặt nước	717,3	3,37s
4	Đất giao thông, bãi đỗ xe	11.354,7	53,42
4.1	Bãi đỗ xe	1.166,1	5,49
4.2	Đất giao thông	10.188,6	47,94
Tổng cộng		21.253,8	100,0

3.2. Tình hình triển khai dự án đến thời điểm hiện tại

➤ **Hạng mục của Dự án đã hoàn thành**

Hiện tại, NHA đã tiến hành nộp đầy đủ tiền sử dụng đất thực hiện Dự án và được cấp giấy phép xây dựng.

Tổng số tiền đã chi ghi nhận tại ngày 30/09/2025 theo Báo cáo tài chính Quý III năm 2025 là: 67.206.918.129 đồng đồng, trong đó tiền sử dụng đất đã nộp là 53.827.646.000 đồng, nộp tiền bảo vệ, phát triển đất trồng lúa 463.314.000 đồng, chi phí thi công hạ tầng kỹ thuật 3.470.853.309 đồng, còn lại là các chi phí khác như tư vấn thiết kế, trích đo mốc giới, khảo sát địa chất....

➤ **Hạng mục của Dự án đang triển khai**

Tính đến ngày 30/09/2025, Công ty đã thi công xong ép cọc, làm móng và một phần tầng hầm của toà nhà thương mại dịch vụ, đã xây dựng bê tông cốt thép đến tầng 01 của khoảng 10 căn nhà liền kề, hạ tầng kỹ thuật đã cơ bản xong công tác san nền. Các hạng mục công việc tiếp theo Công ty sẽ tiếp tục triển khai, đảm bảo hoàn thành đúng tiến độ dự án..

➤ **Hạng mục của Dự án dự kiến triển khai:**

STT	Hạng mục Dự án	Tiến độ thực hiện	Thời gian dự kiến hoàn thành	Thay đổi so với phương án được phê duyệt
1	Đầu tư xây dựng Công trình Thương mại dịch vụ tổng hợp	2025 - 2026	Quý IV/2026	Không có

STT	Hạng mục Dự án	Tiến độ thực hiện	Thời gian dự kiến hoàn thành	Thay đổi so với phương án được phê duyệt
2	Đầu tư xây dựng công trình Nhà ở liền kề	2025 - 2026	Quý IV/2026	Không có
3	Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật	2025 - 2026	Quý IV/2026	Không có

➤ Thời gian dự kiến hoàn thành và đưa vào vận hành, khai thác, kinh doanh: Quý I/2027.

(Phần còn lại của trang được chủ ý để trống)

3.3. Tình hình thu xếp vốn đối với Dự án

➤ Tình hình thu xếp vốn và sử dụng vốn cho Dự án đến ngày 30/09/2025:

Stt	Chỉ tiêu	Cơ cấu nguồn vốn		Tình hình thu xếp vốn đến 30/09/2025		Tình hình sử dụng vốn đến 30/09/2025	
		Tổng vốn đầu tư	Tỷ lệ cơ cấu vốn (%)	Giá trị vốn đã thu xếp lũy kế	Giá trị vốn còn lại cần thu xếp	Vốn đã sử dụng	Vốn còn lại
		(1)	(2)	(3)	(4) = (1) – (3)	(5)	(6) = (1) – (5)
1	Tổng vốn đầu tư (*)	500.007.199.000	100,00	178.030.359.500	321.976.839.500	78.786.277.000	421.220.922.000
1.1	Vốn chủ sở hữu	250.003.599.500	50,00	88.030.359.500	161.973.240.000	74.786.277.000	175.217.322.500
1.1.1	Vốn tự có	88.030.359.500	17,61	88.030.359.500	-	74.786.277.000	13.244.082.500
1.1.2	Vốn huy động từ đợt chào bán cổ phiếu	161.973.240.000	32,39	-	161.973.240.000	-	161.973.240.000
1.2	Vốn vay và vốn huy động hợp pháp khác	250.003.599.500	50,00	90.000.000.000	160.003.599.500	4.000.000.000	246.003.599.500
1.2.1	Vốn vay ngân hàng	150.000.000.000	30,00	90.000.000.000	60.000.000.000	4.000.000.000	146.000.000.000
1.2.2	Vốn huy động hợp pháp khác	100.003.599.500	20,00	-	100.003.599.500	-	100.003.599.500

(*) Tổng vốn đầu tư theo Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-DT33.23). Mức vốn đầu tư này đã bao gồm tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

IX. KẾ HOẠCH SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT CHÀO BÁN**1. Kế hoạch sử dụng chi tiết số tiền thu được từ đợt chào bán**

Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng quản trị 14/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 25/09/2025 về việc điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 và phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán.

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) là **161.973.240.000** đồng sẽ được Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội sử dụng để thực hiện dự án như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Nội dung mục đích	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)	Tỷ lệ phân bổ trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Tiến độ sử dụng dự kiến
1	Thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)” (sau đây gọi là “Dự án”) <i>(Chi tiết: Thanh toán chi phí xây dựng cho các hạng mục thuộc dự án bao gồm:</i> - Công trình Khách sạn thương mại dịch vụ: Xây dựng kết cấu, kiến trúc, thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, điện, nước, điều hoà và hoàn thiện nội thất. - Công trình Nhà ở liền kề: Xây dựng kết cấu, kiến trúc và thi công hệ thống điện, nước.)	161.973.240.000	100,00	Tháng 11 năm 2025 - Tháng 11 năm 2026
Tổng		161.973.240.000	100,00	

2. Kế hoạch huy động vốn trong trường hợp số lượng vốn huy động từ cổ đông không đạt đủ như dự kiến

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ 100% số tiền dự kiến thu về để sử dụng cho nhu cầu vốn nêu trên, Công ty sẽ linh hoạt sử dụng các nguồn vốn sẵn có hoặc huy

động thêm từ các kênh tài chính bên ngoài, bao gồm vay vốn ngân hàng, vay tín dụng từ các tổ chức tài chính..., nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu và đảm bảo tiến độ triển khai Dự án theo đúng kế hoạch.

HDQT sẽ căn cứ vào tình hình thực tế để phân bổ chi tiết số tiền thu được từ đợt phát hành, theo từng hạng mục, thuộc mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo tối ưu hiệu quả sử dụng vốn, phù hợp với nhu cầu tài chính tại từng thời điểm và định hướng phát triển của Công ty.

3. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ

Trong trường hợp chưa thể giải ngân ngay toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán theo tiến độ thực hiện dự án, HDQT dự kiến sẽ mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn phù hợp với thời điểm giải ngân, trên cơ sở mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi sẽ được gửi tiết kiệm để hưởng lãi định kỳ, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn trong thời gian chờ giải ngân chính thức.

4. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu của đợt chào bán để thực hiện Dự án

Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu là 70% tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán, tương đương số tiền tối thiểu thu được từ đợt chào bán là 113.381.268.000 đồng. Trong trường hợp đợt chào bán không đáp ứng được điều kiện về huy động đủ phần vốn để thực hiện dự án, đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ bị hủy bỏ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán. Công ty thực hiện công bố thông tin và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.

(Phần còn lại của trang được chú ý để trống)

X. CÁC ĐỐI TÁC LIÊN QUAN TỚI ĐỢT CHÀO BÁN

1. Tổ chức tư vấn:



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN APG

Địa chỉ: Tòa nhà văn phòng OSC Việt Nam, số 161 Võ Văn Tần, Phường Xuân Hòa, Thành phố Hồ Chí Minh.

Điện thoại: 024 3941 0277 Fax: 024 3941 0323

Website: <https://apsi.vn/>

2. Tổ chức kiểm toán BCTC năm 2023:



CHI NHÁNH HÀ NỘI – CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY

Địa chỉ: Tầng 5 Tháp B2, Roman Plaza, đường Tố Hữu, phường Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Điện thoại: 024 5678 3999 Fax: 024 3755 7446

Website: <https://uhy.vn/>

3. Tổ chức kiểm toán BCTC năm 2024, soát xét BCTC bán niên năm 2025:



CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Địa chỉ: A-TT5-3 Khu nhà ở Him Lam Vạn Phúc, Phường Hà Đông, TP Hà Nội, Việt Nam.

Điện thoại: 024 7303 3668

Website: <https://iav.com.vn/>

Ý kiến của Tổ chức Tư vấn về đợt chào bán

Công ty Cổ phần Chứng khoán APG đã tiến hành thu thập thông tin, nghiên cứu, phân tích một cách cẩn trọng và chi tiết để đưa ra những đánh giá về đợt chào bán.

Trong đợt chào bán này, NHA chào bán thêm 16.197.324 cổ phiếu với giá 10.000 đồng/cổ phiếu cho đối tượng là cổ đông hiện hữu. Phương án sử dụng vốn của NHA trong đợt chào bán này là nhằm thực hiện triển khai Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

Với tình hình kinh tế vĩ mô thuận lợi, đặc biệt là diễn biến thị trường bất động sản đang có những chuyển biến tích cực tiếp đà phục hồi trong 09 tháng đầu năm 2025, cùng với việc FTSE Russell chính thức nâng hạng thị trường chứng khoán Việt Nam từ “thị trường cận biên” lên nhóm “thị trường mới nổi thứ cấp” vào ngày 08/10/2025 vừa qua, việc huy động vốn nhằm bổ sung vốn thực hiện triển khai thi công Dự án của Công ty là phù hợp với bối cảnh thị trường hiện nay. Vì vậy, với kế hoạch và kết quả triển khai hoạt động kinh doanh hiện tại của Công ty, Tổ chức tư vấn cho rằng đợt chào bán của NHA sẽ có khả năng thành công.

Chúng tôi cũng xin lưu ý rằng, các ý kiến nhận xét nêu trên được đưa ra dưới góc độ đánh giá của một Tổ chức tư vấn, dựa trên những cơ sở thông tin được thu thập có chọn lọc mà không hàm ý bảo đảm giá trị của chứng khoán cũng như tính chắc chắn của những số liệu được dự báo. Nhận xét này chỉ mang tính chất tham khảo, Nhà đầu tư tham gia mua cổ phiếu có trách nhiệm tìm hiểu, đánh giá các thông tin về Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội và chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình.

XI. CÁC THÔNG TIN QUAN TRỌNG KHÁC CÓ THỂ ẢNH HƯỞNG ĐẾN QUYẾT ĐỊNH CỦA NHÀ ĐẦU TƯ

Không có.

XII. PHỤ LỤC

- 1. Phụ lục I:** Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 27/11/2007, cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 10/6/2025.
- 2. Phụ lục II:** Nghị quyết ĐHĐCĐ thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 của NHA; Tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 về việc chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 Thông qua việc triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 11/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 Thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025; Nghị quyết của Hội đồng quản trị 14/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 25/09/2025 về việc điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 và phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán; Nghị quyết Hội đồng quản trị số 15/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 26/09/2025 phê duyệt Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng.
- 3. Phụ lục III:** Điều lệ công ty.
- 4. Phụ lục IV:** Báo cáo tài chính năm 2023 đã kiểm toán; Báo cáo tài chính năm 2024 đã kiểm toán; Báo cáo tài chính giữa niên độ kết thúc ngày 30/6/2025 đã soát xét; Báo cáo tài chính Quý III năm 2025 do Công ty tự lập.
- 5. Phụ lục V:** Báo cáo kiểm toán sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán phát hành cổ phiếu ESOP năm 2024.
- 6. Phụ lục VI:** Danh mục các hồ sơ pháp lý dự án, công trình.

Ninh Bình, ngày 31 tháng 10 năm 2025

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC CHÀO BÁN
TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**



Nguyễn Minh Hoàn

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tạ Ngọc Nhất

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đắc Long

**ĐẠI DIỆN CỦA TỔ CHỨC TƯ VẤN
CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN APG**



Trần Thiên Hà

C. P. MINH

BẢN SAO

**GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP
CÔNG TY CỔ PHẦN**

Mã số doanh nghiệp: 0700222689

Đăng ký lần đầu: ngày 27 tháng 11 năm 2007

Đăng ký thay đổi lần thứ: 15, ngày 10 tháng 06 năm 2025

1. Tên công ty

Tên công ty viết bằng tiếng Việt: **TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Tên công ty viết bằng tiếng nước ngoài: **HA NOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION**

Tên công ty viết tắt: **HA NOI SOUTH CORPORATION**

2. Địa chỉ trụ sở chính

Cụm công nghiệp Cầu Giát, Xã Chuyên Ngoại, Thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

Điện thoại: (84) (2263) 847 756

Fax:

Email:

Website:

3. Vốn điều lệ: 485.917.090.000 đồng.

Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi lăm tỷ chín trăm mười bảy triệu không trăm chín mươi nghìn đồng

Mệnh giá cổ phần: 10.000 đồng

Tổng số cổ phần: 48.591.709

4. Người đại diện theo pháp luật của công ty

* **Họ và tên: NGUYỄN ĐẮC LONG**

Giới tính: Nam

Chức danh: Tổng giám đốc

Sinh ngày: 03/05/1993

Dân tộc: Kinh

Quốc tịch: Việt Nam

Loại giấy tờ pháp lý của cá nhân: Thẻ căn cước công dân

Số giấy tờ pháp lý của cá nhân: 035093003990

Ngày cấp: 10/08/2021

Nơi cấp: Cục CS QLHC về TTXH

Địa chỉ thường trú: TDP Đôn Lương, Phường Yên Bắc, Thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam

Địa chỉ liên lạc: TDP Đôn Lương, Phường Yên Bắc, Thị xã Duy Tiên, Tỉnh Hà Nam, Việt Nam



**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**

Trần Xuân Hoàn



TRƯỞNG PHÒNG

**PHÒNG
PHÁT TRIỂN
DOANH NGHIỆP
VÀ KINH TẾ
HTX**

Phạm Thị Thu Hà

Số: 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCD

Hà Nam, ngày 15 tháng 04 năm 2025

NGHỊ QUYẾT

ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG THƯỜNG NIÊN NĂM 2025

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17 tháng 06 năm 2020 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Luật số 03/2022/QH15 ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Quốc hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Biên bản kiểm phiếu biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội ngày 15/04/2025;
- Căn cứ Biên bản họp Đại hội đồng Cổ đông thường niên năm 2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội ngày 15/04/2025;

Đại hội đồng cổ đông đã nhất trí quyết định thông qua nghị quyết của Đại hội với các nội dung chính như sau:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1: Thông qua Báo cáo hoạt động của Hội đồng quản trị và Ban Tổng giám đốc năm 2024 và kế hoạch năm 2025. (Kèm theo Báo cáo số: 01/2025/NHA/BC-HĐQT/BTGD)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 2: Thông qua Báo cáo hoạt động của Ban Kiểm soát năm 2024 và kế hoạch năm 2025. (Kèm theo Báo cáo số: 02/2025/NHA/BC-BKS)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 3: Thông qua Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán của Công ty. (Kèm theo Tờ trình số: 03/2025/NHA/TTr-HĐQT)



Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 4: Thông qua Phương án phân chia lợi nhuận năm 2024. (Kèm theo Tờ trình số: 04/2025/NHA/TTr-HĐQT)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 5: Thông qua thù lao HĐQT, BKS năm 2024 và kế hoạch thù lao năm 2025. (Kèm theo Tờ trình số: 05/2025/NHA/TTr-HĐQT)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 6: Thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán Báo cáo tài chính năm 2025. (Kèm theo Tờ trình số: 06/2025/NHA/TTr-HĐQT)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 7: Thông qua Bầu thành viên Hội đồng quản trị nhiệm kỳ 2025 – 2030. (Kèm theo Tờ trình số: 07/2025/NHA/TTr-HĐQT)

1. Nguyễn Minh Hoàn;
2. Nguyễn Đắc Long;
3. Cù Đức Ngọc;
4. Nguyễn Văn Hùng;
5. Trần Ngọc Tuyến.

Điều 8: Thông qua Miễn nhiệm thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2020 – 2025. (Kèm theo Tờ trình số: 08/2025/NHA/TTr-HĐQT)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 9: Thông qua Bầu thành viên Ban Kiểm soát nhiệm kỳ 2025 – 2030. (Kèm theo Tờ trình số: 09/2025/NHA/TTr-HĐQT)

1. Nguyễn Văn Nghĩa;
2. Dương Thị Huyền;
3. Bùi Thanh Luân.

2689
CÔNG T
PHÁT T
IA ĐO
HÀ N
N - T. N

Điều 10: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 (Kèm theo Tờ trình số: 10/2025/NHA/TTr-HDQT)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 11: Thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng (Kèm theo Tờ trình số: 11/2025/NHA/TTr-HDQT)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 12: Thông qua phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động (Kèm theo Tờ trình số: 12/2025/NHA/TTr-HDQT)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 13: Thông qua việc uỷ quyền cho HDQT quyết định một số nội dung thuộc thẩm quyền của ĐHCĐ. (Kèm theo Tờ trình số: 13/2025/NHA/TTr-HDQT)

Đại hội nhất trí thông qua với 22.308.733 phiếu biểu quyết, đại diện cho 22.308.733 cổ phần có quyền biểu quyết, đạt tỷ lệ 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của cổ đông dự họp.

Điều 14: Điều khoản thi hành

Nghị quyết này đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua và có hiệu lực kể từ ngày 15/04/2025.

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, Ban Tổng Giám đốc và các phòng/ban/đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Nghị quyết này, đảm bảo lợi ích của Cổ đông, Công ty và tuân thủ theo các quy định của Pháp luật.

Nơi nhận:

- Các cổ đông, Website;
- UBCKNN, SGDC TP.HCM, VSDC;
- Các TV HDQT, BTGD, BKS;
- Lưu VT.

T.M ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG



Nguyễn Minh Hoàn

TỜ TRÌNH

V/v: Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ

Kính trình : Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội

- Căn cứ Luật doanh nghiệp số 59/2020/QH14 đã được Quốc hội thông qua ngày 17/06/2020 và các văn bản sửa đổi, hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2019 và các văn bản sửa đổi bổ sung và hướng dẫn thi hành;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ Tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội (“Công ty” hoặc “NHA”);
- Căn cứ vào nhu cầu thực tế của Công ty,

Hội đồng Quản trị (“HĐQT”) Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội kính trình Đại hội đồng cổ đông (“ĐHĐCĐ”) thông qua phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức thực hiện quyền mua của cổ đông hiện hữu, nhằm tăng vốn điều lệ của Công ty.

Chi tiết phương án trình ĐHĐCĐ xem tại phần nội dung dưới đây:

I. Thông tin về cổ phiếu chào bán

Tên tổ chức phát hành	:	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
Mã cổ phiếu	:	NHA.
Loại cổ phiếu	:	Cổ phiếu phổ thông.

Mệnh giá cổ phiếu	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Tổng số cổ phiếu đã phát hành	:	44.174.520 (Bốn mươi bốn triệu, một trăm bảy mươi tư nghìn, năm trăm hai mươi) cổ phiếu.
Tổng số cổ phiếu đang lưu hành	:	44.174.520 (Bốn mươi bốn triệu, một trăm bảy mươi tư nghìn, năm trăm hai mươi) cổ phiếu.

II. Phương án chi tiết chào bán

1. Thông tin chi tiết về đợt chào bán

Đối tượng phát hành	:	Cổ đông hiện hữu có tên trong danh sách cổ đông được lập bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam tại ngày chốt danh sách thực hiện phân bổ quyền mua cổ phiếu.
Thời gian phát hành	:	Dự kiến năm 2025, và sau khi đã hoàn tất các thủ tục đăng ký với cơ quan quản lý Nhà nước về việc trả cổ tức bằng cổ phiếu cho cổ đông theo phương án tại tờ trình số 10/2025/NHA/TTr-HĐQT. Ủy quyền cho HĐQT lựa chọn thời điểm thích hợp để tiến hành chào bán.
Hình thức phát hành	:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu.
Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến tại thời điểm chào bán <i>(Sau khi phát hành cổ tức bằng cổ phiếu thành công)</i>	:	48.591.972 (Bốn mươi tám triệu, năm trăm chín mươi một nghìn, chín trăm bảy mươi hai) cổ phiếu.
Tỷ lệ thực hiện quyền	:	3:1 (cổ đông sở hữu 01 (Một) cổ phiếu sẽ có 01 (Một) quyền mua, cứ 03 (Ba) quyền mua thì được mua thêm 01 (Một) cổ phiếu mới)
Số lượng cổ phiếu chào bán thêm dự kiến	:	Tối đa 16.197.324 (Mười sáu triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi bốn) cổ phiếu. Ủy quyền cho HĐQT xác định số lượng cổ phiếu cụ thể tại thời điểm triển khai.
Tỷ lệ số lượng cổ phiếu chào bán thêm dự kiến/ Số lượng cổ phiếu lưu hành dự kiến tại thời điểm chào bán	:	33,33%
Giá chào bán	:	10.000 (Mười nghìn) đồng/cổ phiếu.
Tổng giá trị cổ phiếu chào	:	Tối đa 161.973.240.000 (Một trăm sáu mươi một tỷ, chín

bán theo mệnh giá		trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi nghìn) đồng.
Số tiền dự kiến thu về từ đợt chào bán		Tối đa 161.973.240.000 (Một trăm sáu mươi một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi nghìn) đồng.
Nguyên tắc xác định giá chào bán	:	- Giá trị sổ sách của mỗi cổ phiếu tính toán theo số liệu tại Báo cáo tài chính năm 2024 đã được kiểm toán: 11.681 đồng/cổ phiếu. - Giá giao dịch thị trường (bình quân 30 phiên) từ ngày 27/02/2025 đến ngày 10/04/2025 là: 25.880 đồng/cổ phiếu. (Nguồn: Tổng hợp từ FinnPro). Căn cứ tình hình thị trường và các yếu tố ảnh hưởng đến khả năng thành công của đợt chào bán, đồng thời nhằm tạo điều kiện cho cổ đông hiện hữu tiếp tục đồng hành phát triển cùng Công ty, HĐQT đề xuất giá chào bán là 10.000 đồng/cổ phiếu.
Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu	:	Quyền mua cổ phiếu chỉ được chuyển nhượng một lần trong thời gian quy định; người nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng quyền mua cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm tự thỏa thuận mức giá, phương thức thanh toán và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định pháp luật liên quan đến giao dịch chuyển nhượng này.
Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ	:	Số lượng cổ phiếu mới mà cổ đông được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần quyền mua lẻ (nếu có) sẽ được Hội đồng Quản trị tổng hợp và xử lý theo “Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết” nêu dưới đây. <i>Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 1.234 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện quyền 3:1, cổ đông A có 1.234 quyền mua, tương ứng với 411,33 cổ phiếu mới. Áp dụng nguyên tắc làm tròn, cổ đông A được mua 411 cổ phiếu; phần quyền mua lẻ tương ứng với 0,33 cổ phiếu sẽ được HĐQT tổng hợp và xử lý theo quy định.</i>
Phương án xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết	:	- Trường hợp cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua hoặc phát sinh cổ phiếu chưa phân phối hết vì bất kỳ lý do nào, HĐQT được quyền quyết định phương án phân phối hoặc chào bán lại số cổ phiếu này cho các cá nhân, tổ chức khác theo nguyên tắc: • Giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu; • Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật có liên

		quan. - Trường hợp hết thời hạn phân phối (bao gồm cả thời gian gia hạn, nếu có) mà vẫn còn cổ phiếu chưa được chào bán hết, HĐQT sẽ ra quyết định hủy số lượng cổ phiếu còn lại và kết thúc đợt chào bán. Công ty sẽ thực hiện tăng vốn điều lệ theo kết quả thực tế của đợt chào bán.
Hạn chế chuyển nhượng	:	- Số cổ phiếu chào bán thêm do cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua hoặc cổ đông/nhà đầu tư khác thực hiện quyền mua được chuyển nhượng lại sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng; - Lượng cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được phân bổ quyền mua. Số cổ phiếu mua thêm từ việc thực hiện phần quyền mua này (kể cả trường hợp quyền mua đã được chuyển nhượng cho người khác) sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng; - Lượng cổ phiếu được xử lý theo <i>"Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết"</i> sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
Chào mua công khai	:	ĐHĐCĐ đồng ý cho các cổ đông/nhà đầu tư mua cổ phiếu theo <i>"Phương án xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết"</i> trên đây sẽ không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai theo quy định của Luật Chứng khoán trong trường hợp việc mua đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của cổ đông/nhà đầu tư đạt hoặc vượt các tỷ lệ quy định tại Khoản 1, Điều 35 Luật chứng khoán.
Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu	:	Tối thiểu 70% tổng số lượng cổ phiếu dự kiến chào bán
Hủy bỏ đợt chào bán	:	Việc hủy bỏ đợt chào bán (nếu có) sẽ được thực hiện theo quy định tại Điều 28, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành có liên quan.
Phương án đảm bảo việc chào bán cổ phiếu đáp ứng các quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài	:	- Tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty: 49% - Tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo danh sách cổ đông chốt ngày 19/03/2025 để thực hiện quyền tham dự ĐHĐCĐ thường niên năm 2025: 0,733% ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT xây dựng, triển khai và

		giám sát việc chào bán cổ phiếu, đảm bảo tuân thủ quy định hiện hành về giới hạn sở hữu nước ngoài.
Đăng ký chứng khoán và niêm yết bổ sung	:	Cổ phiếu phát hành thêm thành công sẽ được đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam; đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch chứng khoán TP.HCM theo quy định.
Cập nhật Điều lệ	:	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thực hiện việc cập nhật về nội dung liên quan đến Vốn điều lệ tại “ Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần ” tại Điều lệ Công ty theo kết quả thực tế của đợt chào bán.

Rủi ro pha loãng cổ phiếu:

Đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức thực hiện quyền mua cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu có thể làm phát sinh các rủi ro pha loãng như sau:

- **Rủi ro pha loãng giá tham chiếu tại ngày giao dịch không hưởng quyền**

Tại ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, giá tham chiếu của cổ phiếu NHA sẽ được điều chỉnh kỹ thuật theo Quy chế giao dịch của HSX nếu giá đóng cửa tại ngày trước đó lớn hơn giá chào bán. Giá điều chỉnh được tính theo công thức:

$$P_{pl} = \frac{P_t + (I \times PR)}{1 + I}$$

Trong đó:

- + P_{pl} : là giá tham chiếu điều chỉnh trong Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền.
- + P_t : là giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước Ngày Giao Dịch Không Hưởng Quyền
- + I : là tỷ lệ vốn tăng trong trường hợp thực hiện quyền mua thêm đối với cổ đông hiện hữu: được tính = 16.197.324 cổ phiếu (tối đa dự kiến) phát hành thêm quyền mua cho cổ đông hiện hữu/44.174.520 cổ phiếu (tối đa dự kiến) đang lưu hành tại thời điểm phát hành ($I = 0,3333$).
- + PR : Giá phát hành đối với quyền mua cổ phiếu ($PR = 10.000$ đồng/cổ phiếu).

Vào ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu phát hành thêm giá cổ phiếu sẽ bị điều chỉnh. Giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng P_{pl} phụ thuộc vào giá thị trường của cổ phiếu trước khi bị pha loãng P_t .

- + Nếu $P_t = PR = 10.000$ đồng/cổ phiếu thì giá cổ phiếu sau khi bị pha loãng $P_{pl} = P_t = 10.000$ đồng/cổ phiếu.

- + Nếu $P_t < P_R$, thì $P_t < P_{pl}$ và P_t càng thấp thì khoảng cách $P_{pl} - P_t$ sẽ càng cao.
- + Nếu $P_t > P_R$ thì $P_t > P_{pl}$ và P_t càng cao thì khoảng cách $P_t - P_{pl}$ càng cao. Với mỗi giá P_t cụ thể ta sẽ có giá P_{pl} tương ứng.

Ví dụ: Giả sử giá đóng cửa của cổ phiếu tại ngày giao dịch gần nhất trước ngày giao dịch không hưởng quyền $P_t = 20.000$ đồng/cổ phiếu. Giá pha loãng của cổ phiếu NHA sau đợt phát hành được xác định như sau:

$$P_{pl} = \frac{20.000 + (10.000 \times 0,3333)}{1 + 0,3333} = 17.499 \text{ đồng/cp}$$

Lưu ý: Giá cổ phiếu NHA có thể biến động và thay đổi tại thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua, ví dụ nêu trên chỉ nhằm mục đích chứng minh sự thay đổi về giá cổ phiếu khi cổ phiếu bị pha loãng do phát hành thêm.

- **Pha loãng thu nhập ròng trên mỗi cổ phần khi thực hiện chào bán**

Khi Công ty thực hiện phát hành thêm cổ phần để tăng vốn, chỉ số thu nhập trên mỗi cổ phần (EPS) có thể sẽ bị giảm do tổng số lượng cổ phần lưu hành tăng lên so với hiện tại và việc sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành chưa tạo ra ngay doanh thu, lợi nhuận như kỳ vọng. Khi đó EPS được tính như sau:

$$\text{EPS bình quân kỳ} = \frac{\text{Tổng lợi nhuận sau thuế trong kỳ}}{\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ}}$$

$$\text{Tổng số cổ phần lưu hành bình quân trong kỳ} = \frac{X \cdot 12 + Y \cdot T}{12}$$

Trong đó:

- X: Khối lượng cổ phiếu đang lưu hành trước khi phát hành
- Y: Khối lượng cổ phiếu phát hành thêm
- T: Thời gian lưu hành thực tế trong năm của cổ phiếu phát hành thêm (tháng)

Sự khác biệt về tốc độ tăng trưởng của lợi nhuận với tốc độ tăng số lượng cổ phần: số lượng cổ phần tăng lên nhưng lợi nhuận sau thuế không tăng hoặc tăng với tốc độ chậm hơn sẽ làm cho thu nhập trên mỗi cổ phần sẽ bị giảm. Mức độ pha loãng thu nhập sẽ được khắc phục khi công ty làm ăn tốt, hiệu quả sử dụng vốn cao.

- **Pha loãng giá trị sổ sách**

Giá trị sổ sách trên mỗi cổ phần được tính theo công thức:

$$\text{Giá trị sổ sách (BVPS)} = \frac{\text{Vốn chủ sở hữu}}{\text{Số lượng cổ phần đã phát hành – cổ phiếu quỹ}}$$

Nếu tốc độ tăng vốn chủ sở hữu sau phát hành thấp hơn mức tăng số lượng cổ phần lưu hành, BVPS sẽ giảm. Trường hợp không có cổ phiếu quỹ, rủi ro pha loãng BVPS càng rõ rệt.

- **Pha loãng về tỷ lệ nắm giữ và quyền biểu quyết**

Cổ đông không thực hiện quyền mua sẽ bị giảm tỷ lệ nắm giữ cổ phần và quyền biểu quyết so với thời điểm trước đợt phát hành. Điều này có thể ảnh hưởng đến quyền kiểm soát, đặc biệt trong các vấn đề yêu cầu tỷ lệ biểu quyết cao tại ĐHĐCĐ.

2. Phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán

Mục đích sử dụng vốn

Số tiền thu được từ đợt chào bán sẽ được Công ty sử dụng cho mục đích sau:

Stt	Mục đích sử dụng vốn	Giá trị dự kiến (VNĐ)	Tỷ lệ phân bổ trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Thời gian giải ngân
1	Triển khai thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)” (1) (sau đây gọi là “Dự án”)	161.973.240.000	100	Trong năm 2025, sau khi hoàn thành đợt chào bán và căn cứ vào nhu cầu sử dụng vốn thực tế của Công ty
	Tổng	161.973.240.000	100	

Ghi chú: Các thông tin cơ bản về Dự án sẽ được HĐQT trình bày chi tiết tới cổ đông tại Đại hội.

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ 100% số tiền dự kiến thu về để sử dụng cho nhu cầu vốn nêu trên, Công ty sẽ linh hoạt sử dụng các nguồn vốn sẵn có hoặc huy động thêm từ các kênh tài chính bên ngoài, bao gồm vay vốn ngân hàng, vay tín dụng từ các tổ chức tài chính..., nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu và đảm bảo tiến độ triển khai Dự án theo đúng kế hoạch.

ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT căn cứ vào tình hình thực tế để phân bổ chi tiết số tiền thu được từ đợt phát hành, theo từng hạng mục, thuộc mục đích sử dụng vốn nêu trên, đảm bảo tối ưu hiệu quả sử dụng vốn, phù hợp với nhu cầu tài chính tại từng thời điểm và định hướng phát triển của Công ty.

Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu tạm thời nhân rồi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ

Trong trường hợp chưa thể giải ngân ngay toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán theo tiến độ thực hiện dự án, HĐQT dự kiến sẽ mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn phù hợp với thời điểm giải ngân, trên cơ sở kế hoạch sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Nguồn vốn tạm thời nhân rồi sẽ được gửi tiết kiệm để hưởng lãi định kỳ, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn trong thời gian chờ giải ngân chính thức.

III. Thông qua việc Giao/Ủy quyền cho HĐQT để triển khai các công việc có liên quan

HQĐT đề xuất ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT quyết định tất cả các vấn đề liên quan đến đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng sau đây:

- Lựa chọn thời điểm thích hợp để triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng (bao gồm lựa chọn ngày thực hiện quyền và các mốc thời gian khác liên quan) sao cho phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo lợi ích tốt nhất cho cổ đông và Công ty.
- Lập phương án và kế hoạch chi tiết về việc sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán trên cơ sở những nội dung đã được ĐHĐCĐ thông qua.
- Thực hiện các thủ tục đăng ký chào bán cần thiết (bao gồm cả việc bổ sung, chỉnh sửa, hoàn chỉnh hồ sơ) nhằm đảm bảo cho việc chào bán cổ phiếu được thực hiện đúng pháp luật hiện hành.
- Xử lý số cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) và/hoặc số cổ phiếu chưa chào bán hết theo **“Phương án xử lý số cổ phiếu lẻ và cổ phiếu chưa phân phối hết”** nêu tại mục **“II. Phương án chi tiết chào bán”**.
- Lựa chọn Công ty Chứng khoán thực hiện tư vấn hồ sơ chào bán.
- Cân đối, sử dụng nguồn vốn đúng mục đích và phù hợp với tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty (bao gồm cả việc quyết định sử dụng tạm thời nguồn vốn nhân rồi thông qua hình thức hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng), đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn và lợi ích của cổ đông.
- Thông qua phương án đảm bảo việc phát hành đáp ứng tỷ lệ sở hữu nước ngoài theo quy định.
- Xác định các rủi ro có thể có của đợt chào bán và thực hiện thông báo đến cổ

đồng/nhà đầu tư trước khi triển khai thực hiện.

- Điều chỉnh, thay đổi phương án sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán với giá trị thay đổi nhỏ hơn 50% tổng số tiền thu được, nếu xét thấy cần thiết, để việc sử dụng vốn mang lại hiệu quả cao nhất cho Công ty, tuân thủ quy định pháp luật.
- Thực hiện đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cho số cổ phiếu chào bán thêm thành công tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam và Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh sau khi hoàn tất đợt chào bán.
- Thực hiện việc cập nhật về nội dung Vốn điều lệ tại “Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần” tại Điều lệ Công ty theo kết quả thực tế của đợt chào bán.
- Thực hiện các thủ tục thay đổi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty liên quan đến việc thay đổi vốn điều lệ sau khi đợt chào bán kết thúc.
- Ngoài những nội dung ủy quyền nêu trên, trong quá trình thực hiện phương án chào bán, ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT bổ sung, sửa đổi, hoàn chỉnh phương án chào bán theo yêu cầu của cơ quan quản lý Nhà nước và phù hợp với tình hình thực tế, đảm bảo quyền lợi của cổ đông và Công ty.

HĐQT có trách nhiệm báo cáo về các nội dung được ĐHĐCĐ ủy quyền trên đây tại ĐHĐCĐ gần nhất.

HĐQT kính trình ĐHĐCĐ xem xét và biểu quyết thông qua Tờ trình về phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ của Tổng Công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội với các nội dung nêu trên.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- TV HĐQT, BKS;
- Lưu HC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Hoàn

Số: 10/2025/NHA/NQ-HĐQT

Ninh Bình, ngày 06 tháng 08 năm 2025

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc Hội nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và huỷ tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 (kèm theo tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ về Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 10/2025/NHA/BB-HĐQT ngày 06/08/2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua việc triển khai chi tiết Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ năm 2025 được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 theo Tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ, với các nội dung cơ bản như sau:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
2. Mã chứng khoán: NHA.
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Mười nghìn đồng trên một cổ phiếu).
5. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 48.591.709 cổ phiếu (Bằng chữ: Bốn mươi tám triệu, năm trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm lẻ chín cổ phiếu).

6. Vốn điều lệ trước khi chào bán: 485.917.090.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi lăm tỷ, chín trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng).
7. Số lượng cổ phiếu phát hành tối đa: 16.197.324 cổ phiếu (Bằng chữ: Mười sáu triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi bốn cổ phiếu).
8. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu (Bằng chữ: Mười nghìn đồng trên một cổ phiếu).
9. Tổng giá trị cổ phiếu chào bán tối đa theo mệnh giá: Tối đa 161.973.240.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng).
10. Tỷ lệ chào bán trên tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 33,33% (là tỷ lệ giữa số lượng cổ phiếu chào bán tại mục 7/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại mục 5).
11. Tỷ lệ thực hiện quyền: 3:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông sở hữu 01 (Một) cổ phiếu sẽ có 01 (Một) quyền mua, cứ 03 (Ba) quyền mua thì được mua thêm 01 (Một) cổ phiếu mới).
12. Hình thức chào bán: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
13. Đối tượng chào bán: Tất cả cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu.
14. Thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu: Giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty, quyết định ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu nhưng không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ khi có chấp thuận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) và thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông, công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.
15. Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có):
Số lượng cổ phiếu mới mà cổ đông được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được Hội đồng Quản trị tổng hợp và xử lý theo **“Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết”**.
(Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 1.234 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện quyền 3:1, cổ đông A có 1.234 quyền mua, tương ứng với 411,33 cổ phiếu mới. Áp dụng nguyên tắc làm tròn, cổ đông A được mua 411 cổ phiếu; 0,33 cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được HĐQT tổng hợp và xử lý theo quy định).
16. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm: Quyền mua cổ phiếu chỉ được chuyển nhượng một lần trong thời gian quy định; người nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng quyền mua cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm tự thỏa thuận mức giá, phương thức thanh toán và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định pháp luật liên quan đến giao dịch chuyển nhượng này.
17. Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết

- Trường hợp cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua hoặc phát sinh cổ phiếu chưa phân phối hết vì bất kỳ lý do nào, HĐQT được quyền quyết định phương án phân phối hoặc chào bán lại số cổ phiếu này cho các cá nhân, tổ chức khác theo nguyên tắc:
 - Giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu;
 - Điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư khác không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu;
 - Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan.
 - Trường hợp hết thời hạn phân phối (bao gồm cả thời gian gia hạn, nếu có) mà vẫn còn cổ phiếu chưa được chào bán hết:
 - Nếu đã đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu (Như quy định tại “Mục 20” dưới đây): HĐQT sẽ ra quyết định hủy bỏ số lượng cổ phiếu còn lại và kết thúc đợt chào bán. Công ty sẽ thực hiện tăng vốn điều lệ trên cơ sở số lượng cổ phiếu thực tế đã được chào bán thành công.
 - Nếu chưa đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Thực hiện theo quy định tại “Mục 20, Điều 1 – Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu” Nghị quyết này.
18. Hạn chế chuyển nhượng:
- Số cổ phiếu chào bán thêm do cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua hoặc cổ đông/nhà đầu tư khác thực hiện quyền mua được chuyển nhượng lại sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - Lượng cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được phân bổ quyền mua. Số cổ phiếu mua thêm từ việc thực hiện phần quyền mua này (kể cả trường hợp quyền mua đã được chuyển nhượng cho người khác) sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - Lượng cổ phiếu được xử lý theo **“Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết”** sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
19. Chào mua công khai: Các cổ đông/nhà đầu tư mua cổ phiếu theo **“Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết”** trên đây sẽ không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai theo quy định của Luật Chứng khoán trong trường hợp việc mua đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của cổ đông/nhà đầu tư đạt hoặc vượt các tỷ lệ quy định tại Khoản 1, Điều 35 Luật chứng khoán.
20. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán, tương ứng với 11.338.127 cổ phiếu (Số liệu được làm tròn lên từ kết quả $70\% \times 16.197.324 = 11.338.126,8$). Trong trường hợp không đáp ứng được điều kiện nêu trên, đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ bị hủy bỏ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán. Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.
21. Phân phối cổ phiếu:
- Việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Công ty được UBCKNN cấp Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán ra công chúng. Thời gian phân phối trên bao gồm: Thời gian chính thức để cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua cổ phiếu theo thời hạn do Công ty thông báo; Thời gian để HĐQT tập hợp và chào bán cổ phiếu phát sinh do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết cho các cổ đông, nhà đầu tư khác...
22. Hủy bỏ đợt chào bán:



- Đợt chào bán bị huỷ bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu phân phối thành công cho nhà đầu tư không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu.
- Các trường hợp khác theo quy định tại Điều 28, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành có liên quan.

Điều 2. Thông qua phương án sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

2.1. Mục đích sử dụng vốn

Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 (kèm theo tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ về Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, Công ty dự kiến sử dụng số tiền thu được từ đợt chào bán cho mục đích sau:

STT	Mục đích sử dụng vốn	Thời gian giải ngân dự kiến	Giá trị dự kiến (đồng)
1	Thanh toán các khoản chi phí và/hoặc trả nợ các khoản vay ngân hàng tài trợ cho “Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)” (sau đây gọi là “Dự án”)	Năm 2025 - 2026, sau khi hoàn thành đợt chào bán.	161.973.240.000
Tổng			161.973.240.000

Căn cứ vào thời điểm hoàn tất đợt chào bán và tiến độ triển khai các hạng mục thuộc Dự án, HĐQT sẽ chủ động rà soát, phân bổ vốn chi tiết cho từng hạng mục, phù hợp với nhu cầu sử dụng vốn thực tế tại từng thời điểm. Việc phân bổ vốn sẽ bảo đảm phù hợp với mục đích đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, tuân thủ Điều lệ Công ty và Pháp luật hiện hành.

2.2. Kế hoạch huy động vốn trong trường hợp số lượng vốn huy động từ cổ đông không đạt đủ như dự kiến

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ 100% số tiền dự kiến thu về để sử dụng cho nhu cầu vốn nêu trên, Công ty sẽ linh hoạt sử dụng các nguồn vốn sẵn có hoặc huy động thêm từ các kênh tài chính bên ngoài, bao gồm vay vốn ngân hàng, vay tín dụng từ các tổ chức tài chính..., nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu và đảm bảo tiến độ triển khai Dự án theo đúng kế hoạch.

HĐQT sẽ căn cứ vào tình hình thực tế để phân bổ chi tiết số tiền thu được từ đợt phát hành, theo từng hạng mục, thuộc mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua, đảm bảo tối ưu hiệu quả sử dụng vốn, phù hợp với nhu cầu tài chính tại từng thời điểm và định hướng phát triển của Công ty.

2.3. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu đang tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ

Trong trường hợp chưa thể giải ngân ngay toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán theo tiến độ thực hiện dự án, HĐQT dự kiến sẽ mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn phù hợp với thời điểm giải ngân, trên cơ sở mục đích sử dụng vốn đã được ĐHĐCĐ thông qua.

Nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi sẽ được gửi tiết kiệm để hưởng lãi định kỳ, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn trong thời gian chờ giải ngân chính thức.

Điều 3. Thông qua nội dung cam kết đăng ký chứng khoán bổ sung và đăng ký niêm yết bổ sung cổ phiếu sau khi kết thúc đợt chào bán.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết sẽ đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) đối với toàn bộ số cổ phiếu chào bán thêm thành công theo đúng quy định của pháp luật.

Điều 4. Thông qua việc lựa chọn Công ty Cổ phần Chứng khoán APG là tổ chức tư vấn phát hành cho Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025.

Điều 5. Thông qua việc thực hiện thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và sửa đổi các điều khoản liên quan đến vốn điều lệ, cổ phần, cổ phiếu trong Điều lệ Công ty sau khi hoàn thành đợt chào bán.

Điều 6. Giao/ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức thực hiện các công việc cần thiết, ký phê duyệt các hồ sơ/văn kiện/tài liệu (cùng các sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)) liên quan đến Hồ sơ chào bán thêm cổ phiếu để triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau đây:

- Lựa chọn và quyết định ngày giao dịch không hưởng quyền mua cổ phiếu, thực hiện thủ tục chốt danh sách cổ đông có quyền mua cổ phiếu với VSDC và công bố thông tin theo đúng quy định pháp luật.
- Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để phát hành tăng vốn điều lệ theo Phương án đã được ĐHĐCĐ và HĐQT Công ty thông qua đảm bảo tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật;
- Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý và/hoặc báo cáo HĐQT để xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện phương án chào bán nêu trên;
- Tổng hợp, Báo cáo HĐQT kết quả triển khai thực hiện Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng sau khi kết thúc đợt chào bán và hoàn thành các thủ tục theo thẩm quyền;
- Sửa đổi, bổ sung Điều lệ Công ty để ghi nhận phần vốn điều lệ, số cổ phần mới theo kết quả thực tế của việc phát hành tăng vốn điều lệ;
- Triển khai thực hiện các hồ sơ cần thiết để đăng ký chứng khoán bổ sung tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) và đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của pháp luật;
- Thực hiện thủ tục thay đổi đăng ký kinh doanh, thay đổi vốn điều lệ theo kết quả của đợt chào bán nêu trên với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 7. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng, Ban, cá nhân liên quan của Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 7;
- UBCKNN;
- Lưu VP HĐQT, HC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

CHỦ TỊCH



Nguyễn Minh Hoàn

Số: 11/2025/NHA/NQ-HĐQT

Ninh Bình, ngày 06 tháng 08 năm 2025

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và hủy tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 (kèm theo tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ về Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 về việc triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 11/2025/NHA/BB-HĐQT ngày 06/08/2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025.

Theo Công văn số 6282/UBCK-PTTT ngày 14/10/2021 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại NHA là 49%. Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông ngày 28/05/2025 để thực hiện quyền nhận cổ tức bằng cổ phiếu năm 2025 (danh sách được lập bởi Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam lập), tỷ lệ sở hữu nước ngoài của Công ty là 1,91%.

Để đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa trong quá trình triển khai đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu nhằm tăng vốn điều lệ, Hội đồng quản trị Công ty thông qua phương án như sau:

- Đối với số cổ phiếu lẻ, cổ phiếu nhà đầu tư không đăng ký mua, không nộp tiền mua (“lượng cổ phiếu chưa phân phối hết”), Hội đồng quản trị Công ty sẽ ưu tiên phân phối cho nhà đầu

tư trong nước. Trường hợp phân phối cho nhà đầu tư nước ngoài, HĐQT cam kết bảo đảm tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau phân phối không vượt quá 49%;

- Tại thời điểm chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm, Công ty sẽ xác định được tỷ lệ chuyển nhượng quyền mua tối đa của cổ đông hiện hữu để đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài sau chuyển nhượng quyền không vượt quá 49% theo đúng quy định của pháp luật. Công ty sẽ thông báo cho các cổ đông, VSDC, và các cơ quan thẩm quyền để đảm bảo thực hiện đúng cam kết.

Hội đồng quản trị Công ty cam kết luôn đảm bảo tuân thủ quy định về tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa của Công ty trước, trong và sau đợt chào bán là 49%.

Điều 2. Giao/ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty tổ chức thực hiện các công việc cần thiết, ký phê duyệt các hồ sơ/văn kiện/tài liệu (cùng các sửa đổi, bổ sung, thay thế (nếu có)) liên quan đến việc thực hiện phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025, đảm bảo tuân thủ quy định của pháp luật hiện hành và yêu cầu của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, bao gồm nhưng không giới hạn bởi các công việc sau đây:

- Triển khai thực hiện tất cả các thủ tục cần thiết để thực hiện phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 nhằm tuân thủ theo đúng quy định của pháp luật;
- Thiết lập quy trình theo dõi, giám sát và quản lý tỷ lệ sở hữu nước ngoài nhằm đảm bảo tỷ lệ này dưới mức quy định trong suốt thời gian thực hiện chào bán;

Chỉ đạo, kiểm soát, xử lý và/hoặc báo cáo HĐQT để xử lý các vấn đề phát sinh trong quá trình thực hiện phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty đã nêu trên.

Điều 3. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký. Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng, Ban, cá nhân liên quan của Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBCKNN;
- Lưu VP HĐQT, HC.



Nguyễn Minh Hoàn

Số: 14/2025/NHA/NQ-HĐQT

Ninh Bình, ngày 25 tháng 09 năm 2025

NGHỊ QUYẾT
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

V/v: Điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 và phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung có liên quan;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và huỷ tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-DHĐCĐ ngày 15/04/2025 (kèm theo tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ về Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 về việc triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 14/2025/NHA/BB-HĐQT ngày 25/09/2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua triển khai phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội. Chi tiết như sau:

1. Tên cổ phiếu: Cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
2. Mã chứng khoán: NHA.
3. Loại cổ phiếu: Cổ phiếu phổ thông.
4. Mệnh giá cổ phiếu: 10.000 đồng/cổ phiếu (*Bằng chữ: Mười nghìn đồng trên một cổ phiếu*).
5. Số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 48.591.709 cổ phiếu (*Bằng chữ: Bốn mươi tám triệu, năm trăm chín mươi một nghìn, bảy trăm lẻ chín cổ phiếu*).
6. Vốn điều lệ trước khi chào bán: 485.917.090.000 đồng (*Bằng chữ: Bốn trăm tám mươi lăm tỷ, chín trăm mười bảy triệu, không trăm chín mươi nghìn đồng*).
7. Số lượng cổ phiếu đăng ký chào bán: 16.197.324 cổ phiếu (*Bằng chữ: Mười sáu triệu, một trăm chín mươi bảy nghìn, ba trăm hai mươi bốn cổ phiếu*).
8. Giá chào bán: 10.000 đồng/cổ phiếu (*Bằng chữ: Mười nghìn đồng trên một cổ phiếu*).
9. Tổng giá trị cổ phiếu đăng ký chào bán theo mệnh giá: 161.973.240.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm sáu mươi một tỷ, chín trăm bảy mươi ba triệu, hai trăm bốn mươi nghìn đồng*).
10. Tỷ lệ chào bán trên tổng số lượng cổ phiếu đang lưu hành: 33,33% (*là tỷ lệ giữa số lượng cổ phiếu chào bán tại mục 7/ số lượng cổ phiếu đang lưu hành tại mục 5*).
11. Tỷ lệ thực hiện quyền: 3:1 (Tại ngày chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu chào bán thêm, cổ đông sở hữu 01 (Một) cổ phiếu sẽ có 01 (Một) quyền mua, cứ 03 (Ba) quyền mua thì được mua thêm 01 (Một) cổ phiếu mới).
12. Hình thức chào bán: Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng theo phương thức phát hành quyền mua cho cổ đông hiện hữu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
13. Đối tượng chào bán: Tất cả cổ đông hiện hữu của Công ty có tên trong danh sách do Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam (VSDC) lập tại ngày đăng ký cuối cùng thực hiện quyền mua cổ phiếu.
14. Thời điểm chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu: Giao và ủy quyền cho Tổng Giám đốc – Người đại diện theo pháp luật của Công ty, quyết định ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông để thực hiện quyền mua cổ phiếu nhưng không quá 20 (hai mươi) ngày làm việc kể từ khi có chấp thuận đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (“UBCKNN”) và thực hiện các thủ tục chốt danh sách cổ đông, công bố thông tin theo đúng quy định của pháp luật.
15. Nguyên tắc làm tròn và phương án xử lý cổ phiếu lẻ (nếu có):
Số lượng cổ phiếu mới mà cổ đông được quyền mua sẽ được làm tròn xuống đến hàng đơn vị. Phần cổ phiếu lẻ phát sinh (nếu có) sẽ được Hội đồng Quản trị tổng hợp và xử lý theo **“Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết”**.
(*Ví dụ: Tại ngày chốt danh sách, cổ đông A sở hữu 1.234 cổ phiếu. Với tỷ lệ thực hiện quyền 3:1, cổ đông A có 1.234 quyền mua, tương ứng với 411,33 cổ phiếu mới. Áp dụng nguyên tắc làm tròn, cổ đông A được mua 411 cổ phiếu; 0,33 cổ phiếu lẻ phát sinh sẽ được HĐQT tổng hợp và xử lý theo quy định*).

16. Chuyển nhượng quyền mua cổ phiếu chào bán thêm: Quyền mua cổ phiếu chỉ được chuyển nhượng một lần trong thời gian quy định; người nhận chuyển nhượng không được tiếp tục chuyển nhượng quyền mua cho bên thứ ba. Bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng có trách nhiệm tự thỏa thuận mức giá, phương thức thanh toán và thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo quy định pháp luật liên quan đến giao dịch chuyển nhượng này.
17. Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết
- Trường hợp cổ đông không đăng ký mua, không nộp tiền mua hoặc phát sinh cổ phiếu chưa phân phối hết vì bất kỳ lý do nào, HĐQT được quyền quyết định phương án phân phối hoặc chào bán lại số cổ phiếu này cho các cá nhân, tổ chức khác theo nguyên tắc:
 - Giá chào bán không thấp hơn 10.000 đồng/cổ phiếu;
 - Điều kiện chào bán, điều kiện về quyền, nghĩa vụ của nhà đầu tư khác không thuận lợi hơn so với điều kiện chào bán cho cổ đông hiện hữu;
 - Tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật có liên quan.
 - Trường hợp hết thời hạn phân phối (bao gồm cả thời gian gia hạn, nếu có) mà vẫn còn cổ phiếu chưa được chào bán hết:
 - Nếu đã đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu (Như quy định tại “Mục 20” dưới đây): HĐQT sẽ ra quyết định hủy bỏ số lượng cổ phiếu còn lại và kết thúc đợt chào bán. Công ty sẽ thực hiện tăng vốn điều lệ trên cơ sở số lượng cổ phiếu thực tế đã được chào bán thành công.
 - Nếu chưa đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Thực hiện theo quy định tại “Mục 20, Điều 1 – Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu” Nghị quyết này.
18. Hạn chế chuyển nhượng:
- Số cổ phiếu chào bán thêm do cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua hoặc cổ đông/nhà đầu tư khác thực hiện quyền mua được chuyển nhượng lại sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - Lượng cổ phiếu trong tình trạng hạn chế chuyển nhượng vẫn được phân bổ quyền mua. Số cổ phiếu mua thêm từ việc thực hiện phần quyền mua này (kể cả trường hợp quyền mua đã được chuyển nhượng cho người khác) sẽ không bị hạn chế chuyển nhượng;
 - Lượng cổ phiếu được xử lý theo “**Phương án xử lý cổ phiếu lẻ, cổ phiếu chưa phân phối hết**” sẽ bị hạn chế chuyển nhượng 01 (một) năm kể từ ngày hoàn thành đợt chào bán.
19. Chào mua công khai: Các cổ đông/nhà đầu tư mua cổ phiếu theo “**Phương án xử lý số cổ phiếu chưa phân phối hết**” trên đây sẽ không cần thực hiện thủ tục chào mua công khai theo quy định của Luật Chứng khoán trong trường hợp việc mua đó dẫn đến tỷ lệ sở hữu của cổ đông/nhà đầu tư đạt hoặc vượt các tỷ lệ quy định tại Khoản 1, Điều 35 Luật chứng khoán.
20. Tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu: Tối thiểu 70% tổng số cổ phiếu dự kiến chào bán, tương ứng với 11.338.127 cổ phiếu (Số liệu được làm tròn lên từ kết quả $70\% \times 16.197.324 = 11.338.126,8$). Trong trường hợp không đáp ứng được điều kiện nêu trên, đợt chào bán cho cổ đông hiện hữu sẽ bị hủy bỏ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 28 Luật Chứng khoán. Công ty sẽ thực hiện công bố thông tin và hoàn trả tiền cho nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 28 Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14.

222689
IG CÔNG TY
U PHÁT TR
VÀ ĐÔ T
AM HÀ NỘI
ÊN - T. NV

21. Phân phối cổ phiếu:

- Việc chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu sẽ được tiến hành trong vòng 90 ngày kể từ ngày Công ty được UBCKNN cấp Giấy Chứng nhận đăng ký chào bán ra công chúng. Thời gian phân phối trên bao gồm: Thời gian chính thức để cổ đông hiện hữu thực hiện quyền mua cổ phiếu theo thời hạn do Công ty thông báo; Thời gian để HĐQT tập hợp và chào bán cổ phiếu phát sinh do cổ đông không thực hiện quyền mua hoặc thực hiện quyền mua không hết cho các cổ đông, nhà đầu tư khác...

22. Hủy bỏ đợt chào bán:

- Đợt chào bán bị huỷ bỏ trong trường hợp số lượng cổ phiếu phân phối thành công cho nhà đầu tư không đạt tỷ lệ chào bán thành công tối thiểu.
- Các trường hợp khác theo quy định tại Điều 28, Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 và các văn bản sửa đổi, bổ sung, hướng dẫn thi hành có liên quan.

Nội dung Phương án tại Điều này có hiệu lực thay thế toàn bộ nội dung Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 tại Điều 1 của Nghị quyết HĐQT số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025.

Điều 2. Thông qua phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025.

2.1. Phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán

Tổng số tiền dự kiến thu được từ đợt chào bán (chưa trừ đi các chi phí của đợt chào bán) là **161.973.240.000** đồng sẽ được Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội sử dụng để thực hiện dự án như sau:

Đơn vị tính: đồng

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)	Tỷ lệ phân bổ trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Tiến độ sử dụng dự kiến
1	Thực hiện “Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)” (sau đây gọi là “Dự án”) <i>(Chi tiết: Thanh toán chi phí xây dựng cho các hạng mục thuộc dự án bao gồm:</i> - Công trình Khách sạn thương mại	161.973.240.000	100,00	Tháng 11 năm 2025 - Tháng 11 năm 2026

STT	Mục đích	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)	Tỷ lệ phân bổ trên tổng số tiền thu được từ đợt chào bán (%)	Tiến độ sử dụng dự kiến
	dịch vụ: Xây dựng kết cấu, kiến trúc, thi công hệ thống phòng cháy chữa cháy, điện, nước, điều hoà và hoàn thiện nội thất. - Công trình Nhà ở liền kề: Xây dựng kết cấu, kiến trúc và thi công hệ thống điện, nước.)			
	Tổng	161.973.240.000	100,00	

2.2. Kế hoạch huy động vốn trong trường hợp số lượng vốn huy động từ cổ đông không đạt đủ như dự kiến

Trong trường hợp số tiền thu được từ đợt chào bán không đủ 100% số tiền dự kiến thu về để sử dụng cho nhu cầu vốn nêu trên, Công ty sẽ linh hoạt sử dụng các nguồn vốn sẵn có hoặc huy động thêm từ các kênh tài chính bên ngoài, bao gồm vay vốn ngân hàng, vay tín dụng từ các tổ chức tài chính..., nhằm bù đắp phần vốn còn thiếu và đảm bảo tiến độ triển khai Dự án theo đúng kế hoạch.

HDQT sẽ căn cứ vào tình hình thực tế để phân bổ chi tiết số tiền thu được từ đợt phát hành, theo từng hạng mục, thuộc mục đích sử dụng vốn đã được ĐHCĐ thông qua, đảm bảo tối ưu hiệu quả sử dụng vốn, phù hợp với nhu cầu tài chính tại từng thời điểm và định hướng phát triển của Công ty.

2.3. Kế hoạch sử dụng nguồn vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu đang tạm thời nhàn rỗi trong trường hợp chờ giải ngân theo tiến độ

Trong trường hợp chưa thể giải ngân ngay toàn bộ số vốn thu được từ đợt chào bán theo tiến độ thực hiện dự án, HDQT dự kiến sẽ mở (các) hợp đồng tiền gửi có kỳ hạn tại ngân hàng với thời hạn phù hợp với thời điểm giải ngân, trên cơ sở mục đích sử dụng vốn đã được ĐHCĐ thông qua.

Nguồn vốn tạm thời nhàn rỗi sẽ được gửi tiết kiệm để hưởng lãi định kỳ, đảm bảo hiệu quả sử dụng vốn trong thời gian chờ giải ngân chính thức.

Điều 3. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký, trong đó Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết này có thay thế toàn bộ nội dung Điều 1 và Điều 2 của Nghị quyết HDQT số 10/2025/NHA/NQ-HDQT ngày 06/08/2025. Các nội dung còn lại của Nghị quyết HDQT số 10/2025/NHA/NQ-HDQT ngày 06/08/2025 tiếp tục giữ nguyên hiệu lực.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng, Ban, cá nhân liên quan của Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBCKNN;
- Lưu VP HĐQT, HC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Minh Hoàn

Số: 15/2025/NHA/NQ-HĐQT

Ninh Bình, ngày 26 tháng 09 năm 2025

NGHỊ QUYẾT HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng

- Căn cứ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 ngày 17/06/2020 của Quốc Hội nước Cộng hoà Xã hội chủ nghĩa Việt Nam;
- Căn cứ Luật chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 của Quốc Hội nước Cộng hòa Xã hội chủ nghĩa Việt Nam và các văn bản pháp luật sửa đổi, bổ sung có liên quan;
- Căn cứ Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Nghị định số 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 155/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- Căn cứ Thông tư số 118/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính về hướng dẫn một số nội dung về chào bán, phát hành chứng khoán, chào mua công khai, mua lại cổ phiếu, đăng ký công ty đại chúng và huỷ tư cách công ty đại chúng;
- Căn cứ Điều lệ tổ chức và hoạt động của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 (kèm theo tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ về Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ) của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 về việc triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025;
- Căn cứ Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 07/08/2025 thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025;
- Căn cứ Nghị quyết HĐQT số 14/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 25/09/2025 về việc điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 và phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán;
- Căn cứ Biên bản họp của Hội đồng quản trị số 15/2025/NHA/BB-HĐQT ngày 26/09/2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

QUYẾT NGHỊ

Điều 1. Thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu của Công ty, bao gồm:



1. Giấy đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng số 76/2025/NHA-GDK ngày 25/09/2025;
2. Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp mã số doanh nghiệp 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 27/11/2007, do Sở Tài Chính tỉnh Hà Nam cấp thay đổi lần thứ 15 ngày 10/06/2025;
3. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
4. Tờ trình số 11/2025/NHA/TTr-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 về Phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng bằng phương thức thực hiện quyền mua cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ;
5. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 Thông qua việc triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025;
6. Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 11/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 Thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025;
7. Nghị quyết HĐQT số 14/2025/NHA/NQ-HĐQT về việc điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 và phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán;
8. Bản cáo bạch chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng ngày 26/09/2025;
9. Điều lệ Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được Đại hội đồng cổ đông thông qua tại Nghị quyết số 01/2022/NHA/NQ-ĐHĐCĐTN ngày 26/04/2022, được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 03/06/2025;
10. Báo cáo tài chính năm 2023, năm 2024 đã được kiểm toán, báo cáo tài chính 6 tháng đầu năm 2025 đã được soát xét;
11. Hợp đồng tư vấn hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng với CTCP Chứng khoán APG;
12. Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu theo Chương trình phát hành cổ phiếu ESOP cho người lao động năm 2024;
13. Văn bản số 352/HNA-DT của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam về việc xác nhận thông tin tài khoản phong tỏa;
14. Văn bản cam kết đáp ứng quy định tại điểm 3 khoản 1 điều 15 của Luật Chứng khoán số 61/2025/NHA-GCK ngày 06/08/2025;
15. Văn bản cam kết của Hội đồng quản trị triển khai đăng ký niêm yết bổ sung trên hệ thống giao dịch của Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) số 62/2025/NHA-GCK ngày 07/08/2025;
16. Các tài liệu khác liên quan đến mục đích sử dụng vốn thu được từ đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2025.

Điều 2. Giao cho Ông Nguyễn Đắc Long - Tổng giám đốc chỉ đạo thực hiện nộp hồ sơ đăng ký chào bán Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, chỉnh sửa, nộp bổ sung hồ sơ đăng ký chào bán theo yêu cầu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (nếu có) và nhận kết quả hồ sơ đăng ký chào bán theo quy định.

Điều 3. Hiệu lực và trách nhiệm thi hành

Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký và có hiệu lực thay thế toàn bộ Nghị quyết của Hội đồng quản trị số 12/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 07/08/2025.

Các thành viên Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các Phòng, Ban, cá nhân liên quan của Công ty có trách nhiệm thi hành Nghị quyết này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- UBCKNN;
- Lưu VP HĐQT, HC.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Minh Hoàn



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**



NAM HANOI

Where trust built

**ĐIỀU LỆ
TỔ CHỨC VÀ HOẠT ĐỘNG**

(Được sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NHA/NQ-ĐHĐCD ngày 26/04/2022 và được cập nhật theo các Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2024/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/09/2024, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 03/06/2025)

Hà Nam, tháng 06 năm 2025

MỤC LỤC

PHẦN MỞ ĐẦU	4
I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ	4
Điều 1. Giải thích thuật ngữ	4
II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY	5
Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty	5
Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty	5
III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY	5
Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty	5
Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty	8
IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP	8
Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần	8
Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu	9
Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác.....	9
Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần	9
Điều 10. Thu hồi cổ phần	9
V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT	10
Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát.....	10
VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG	10
Điều 12. Quyền của cổ đông.....	10
Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông	12
Điều 14. Đại hội đồng cổ đông.....	12
Điều 15. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông.....	14
Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông	15
Điều 17. Thay đổi các quyền	16
Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông	17
Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông	18
Điều 20. Thê thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.....	18
Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua	20
Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông	21
Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông.....	22
Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông	23
VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ	23
Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên hội đồng quản trị.....	23
Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị	24

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị.....	24
Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị.....	26
Điều 29. Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị.....	26
Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị.....	27
Điều 31. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.....	29
Điều 32. Người phụ trách quản trị Công ty.....	29
VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC.....	29
Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý.....	29
Điều 34. Người điều hành doanh nghiệp.....	30
Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc.....	30
IX. BAN KIỂM SOÁT.....	31
Điều 36. Ứng cử, đề cử thành viên Bankiểm soát.....	31
Điều 37. Thành phần Ban Kiểm soát.....	31
Điều 38. Trưởng Ban Kiểm soát.....	31
Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát.....	32
Điều 40. Cuộc họp của Ban kiểm soát.....	32
Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban kiểm soát.....	32
X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC.....	33
Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi.....	33
Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường.....	34
XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY.....	34
Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ.....	34
XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN.....	35
Điều 45. Công nhân viên và công đoàn.....	35
XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN.....	35
Điều 46. Phân phối lợi nhuận.....	35
XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN.....	36
Điều 47. Tài khoản ngân hàng.....	36
Điều 48. Năm tài chính.....	36
Điều 49. Chế độ kế toán.....	37
XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN.....	37
Điều 50. Báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý.....	37
Điều 51. Báo cáo thường niên.....	37
XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY.....	37
Điều 52. Kiểm toán.....	37

XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP	38
Điều 53. Dấu của doanh nghiệp.....	38
XVIII. GIẢI THẺ CÔNG TY	38
Điều 54. Giải thẻ công ty.....	38
Điều 55. Gia hạn hoạt động	38
Điều 56. Thanh lý	38
XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ.....	39
Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ.....	39
XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ	40
Điều 58. Điều lệ công ty.....	40
XXI. NGÀY HIỆU LỰC.....	40
Điều 59. Ngày hiệu lực	40

PHẦN MỞ ĐẦU

Điều lệ này được thông qua, sửa đổi, bổ sung theo Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên số 01/2022/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 26/04/2022 và được cập nhật theo các Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2024/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/09/2024, Nghị quyết Hội đồng quản trị số 06/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 03/06/2025.

I. ĐỊNH NGHĨA CÁC THUẬT NGỮ TRONG ĐIỀU LỆ.

Điều 1. Giải thích thuật ngữ

1. Trong Điều lệ này, những thuật ngữ dưới đây được hiểu như sau:

a. "Vốn điều lệ" là tổng giá trị mệnh giá cổ phần đã bán hoặc đã được đăng ký mua khi thành lập doanh nghiệp và được quy định tại Điều 6 Điều lệ này;

b. "Vốn có quyền biểu quyết" là vốn cổ phần, theo đó người sở hữu có quyền biểu quyết về những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông;

c. "Luật doanh nghiệp" có nghĩa là Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam thông qua ngày 17 tháng 6 năm 2020;

d. "Luật chứng khoán" là Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 được Quốc hội nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam ngày 26 tháng 11 năm 2019;

e. "Việt Nam" là nước Cộng hoà Xã hội Chủ nghĩa Việt Nam;

f. "Ngày thành lập" là ngày Công ty được cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và các giấy tờ có giá trị tương đương) lần đầu;

g. "Người điều hành doanh nghiệp" là Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng, và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ Công ty;

h. "Người có liên quan" là cá nhân, tổ chức được quy định tại khoản 46 Điều 4 Luật Chứng khoán;

i. "Cổ đông" là cá nhân, tổ chức sở hữu ít nhất một cổ phần của Công ty cổ phần;

j. "Cổ đông sáng lập" là cổ đông sở hữu ít nhất một cổ phần phổ thông và ký tên trong danh sách cổ đông sáng lập Công ty cổ phần;

k. "Cổ đông lớn" là cổ đông được quy định tại khoản 18 Điều 4 Luật Chứng khoán;

l. "Thời hạn hoạt động" là thời gian hoạt động của Công ty được quy định tại Điều 2 Điều lệ này và thời gian gia hạn (nếu có) được Đại hội đồng cổ đông của Công ty thông qua;

m. "Sở Giao dịch Chứng khoán" là Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam và các Công ty con.

2. Trong Điều lệ này, các tham chiếu tới một hoặc một số quy định hoặc văn bản khác bao gồm cả những sửa đổi hoặc văn bản thay thế.

3. Các tiêu đề (mục, điều của Điều lệ này) được sử dụng nhằm thuận tiện cho việc hiểu nội dung và không ảnh hưởng tới nội dung của Điều lệ này.

II. TÊN, HÌNH THỨC, TRỤ SỞ, CHI NHÁNH, VĂN PHÒNG ĐẠI DIỆN, ĐỊA ĐIỂM KINH DOANH, THỜI HẠN HOẠT ĐỘNG VÀ NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT CỦA CÔNG TY.

Điều 2. Tên, hình thức, trụ sở, chi nhánh, văn phòng đại diện và thời hạn hoạt động của Công ty

1. Tên Công ty:

- Tên Công ty viết bằng tiếng Việt: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

- Tên Công ty viết bằng tiếng Anh: HA NOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION

- Tên Công ty viết tắt: HA NOI SOUTH CORPORATION

2. Công ty là Công ty cổ phần có tư cách pháp nhân phù hợp với pháp luật hiện hành của Việt Nam.

3. Trụ sở đăng ký của Công ty là:

- Địa chỉ trụ sở chính: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

- Điện thoại: 84-(226) 384 77 56

- Fax: 84-(226) 386 66 89

- Website: www.namhanoi.com.vn

- Email: dothinamhanoi@gmail.com

4. Công ty có thể thành lập Chi nhánh và Văn phòng đại diện tại địa bàn kinh doanh để thực hiện các mục tiêu hoạt động của Công ty phù hợp với quyết định của Hội đồng quản trị và trong phạm vi luật pháp cho phép.

5. Trừ khi chấm dứt hoạt động trước thời hạn theo khoản 2 Điều 54 hoặc gia hạn hoạt động theo quy định tại Điều 55 Điều lệ này, thời hạn hoạt động của là vô thời hạn kể từ ngày thành lập.

Điều 3. Người đại diện theo pháp luật của Công ty

Công ty có một (01) người đại diện theo pháp luật là: Tổng Giám đốc.

Quyền và nghĩa vụ của người đại diện theo pháp luật được thực hiện theo quy định tại Luật Doanh nghiệp, Điều lệ này và Quy chế Nội bộ về quản trị Công ty được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

III. MỤC TIÊU, PHẠM VI KINH DOANH VÀ HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY

Điều 4. Mục tiêu hoạt động của Công ty

1. Ngành nghề kinh doanh của Công ty là:

STT	Tên ngành, nghề kinh doanh	Mã ngành nghề kinh doanh
1	Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng khác Chi tiết:	4299 (chính)

	- Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư. - Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời. - Chia tách đất với cải tạo đất (ví dụ: đắp, mở rộng đường, cơ sở hạ tầng công...).	
2	Xây dựng nhà để ở	4101
3	Xây dựng nhà không để ở	4102
4	Xây dựng công trình đường sắt	4211
5	Xây dựng công trình đường bộ	4212
6	Xây dựng công trình điện Chi tiết: Xây dựng công trình điện dân dụng (Không xây dựng và vận hành công trình điện có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế, quốc phòng, an ninh).	4221
7	Xây dựng công trình cấp, thoát nước	4222
8	Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc	4223
9	Xây dựng công trình công ích khác	4229
10	Xây dựng công trình thủy Chi tiết: Không xây dựng và vận hành thủy điện đa mục tiêu và điện hạt nhân có ý nghĩa đặc biệt quan trọng về kinh tế - xã hội	4291
11	Xây dựng công trình khai khoáng	4292
12	Xây dựng công trình chế biến, chế tạo	4293
13	Chuẩn bị mặt bằng Chi tiết: Không kinh doanh dịch vụ nổ mìn	4312
14	Lắp đặt hệ thống điện	4321
15	Lắp đặt hệ thống cấp, thoát nước, hệ thống sưởi và điều hòa không khí	4322
16	Lắp đặt hệ thống xây dựng khác	4329
17	Hoàn thiện công trình xây dựng	4330
18	Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác	4390
19	Đại lý, môi giới, đấu giá hàng hóa Chi tiết: Đại lý mua bán ký gửi hàng hóa (Không thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối với các nhóm hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo, tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).	4610
20	Bán buôn máy móc, thiết bị và phụ tùng máy khác Chi tiết: (Không thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối với các nhóm hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo, tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô	4659

	và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).		
21	Bán buôn kim loại và quặng kim loại Chi tiết: Mua bán sắt thép		4662
22	Bán buôn vật liệu, thiết bị lắp đặt khác trong xây dựng		4663
23	Vận tải hàng hóa bằng đường bộ		4933
24	Khai thác đá, cát, sỏi, đất sét Chi tiết: Khai thác đá, đất, cát, sỏi. Chế biến đá		0810
25	Sản xuất bê tông và các sản phẩm từ bê tông, xi măng và thạch cao		2395
26	Sản xuất các cấu kiện kim loại Chi tiết: Sản xuất và dựng lắp khung nhà vì kèo sắt thép các loại.		2511
27	Vận tải hàng hóa đường thủy nội địa		5022
28	Dịch vụ lưu trú ngắn ngày Chi tiết: Kinh doanh khách sạn.		5510
29	Cơ sở lưu trú khác		5590
30	Nhà hàng và các dịch vụ ăn uống phục vụ lưu động		5610
31	Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng		5621
32	Dịch vụ ăn uống khác		5629
33	Dịch vụ phục vụ đồ uống		5630
34	Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê Chi tiết: Không bao gồm xây dựng hạ tầng nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng		6810
35	Cho thuê máy móc, thiết bị và đồ dùng hữu hình khác không kèm người điều khiển		7730
36	Đại lý du lịch Chi tiết: (Trừ Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch từ Việt Nam ra nước ngoài)		7911
37	Điều hành tua du lịch Chi tiết: (Trừ Kinh doanh dịch vụ du lịch lữ hành quốc tế phục vụ khách du lịch từ Việt Nam ra nước ngoài)		7912
38	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ kinh doanh khác còn lại chưa được phân vào đâu Chi tiết: Kinh doanh xuất nhập khẩu hàng hóa (Không thực hiện xuất khẩu, nhập khẩu, phân phối với các nhóm hàng hóa thuộc danh mục hàng hóa nhà đầu tư nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài không được thực hiện quyền xuất khẩu, quyền nhập khẩu, quyền phân phối: Thuốc lá và xì gà, sách, báo, tạp chí, vật phẩm đã ghi hình, kim loại quý và đá quý, dược phẩm, thuốc nổ, dầu thô và dầu đã qua chế biến, gạo, đường mía và đường củ cải).		8299

2. Mục tiêu hoạt động của Công ty là:

Huy động và sử dụng vốn có hiệu quả trong việc phát triển sản xuất kinh doanh các loại sản phẩm theo chức năng, ngành nghề ghi trong Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh nhằm tối đa hóa các khoản lợi nhuận hợp lý, tăng lợi tức cho cổ đông và phát triển Công ty ngày càng vững mạnh;

Tạo việc làm và thu nhập ổn định cho người lao động;

Đóng góp cho ngân sách Nhà nước.

Điều 5. Phạm vi kinh doanh và hoạt động của Công ty

1. Công ty được phép lập kế hoạch và tiến hành tất cả các hoạt động kinh doanh theo ngành nghề của Công ty đã được công bố trên Cổng thông tin đăng ký doanh nghiệp quốc gia và Điều lệ này, phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành và thực hiện các biện pháp thích hợp để đạt được các mục tiêu của Công ty.

2. Công ty có thể tiến hành hoạt động kinh doanh trong các ngành, nghề khác được pháp luật cho phép và được Đại hội đồng cổ đông thông qua.

IV. VỐN ĐIỀU LỆ, CỔ PHẦN, CỔ ĐÔNG SÁNG LẬP.

Điều 6. Vốn điều lệ, cổ phần.

Vốn điều lệ của Công ty là: **485.917.090.000 VND** (*Bốn trăm tám mươi lăm tỷ chín trăm mười bảy triệu không trăm chín mươi nghìn đồng*).

Tổng số vốn điều lệ của Công ty được chia thành **48.591.709** cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

1. Công ty có thể thay đổi vốn điều lệ khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua và phù hợp với các quy định của pháp luật.

2. Các cổ phần của Công ty vào ngày thông qua Điều lệ này bao gồm cổ phần phổ thông và cổ phần ưu đãi (nếu có). Các quyền và nghĩa vụ của cổ đông nắm giữ từng loại cổ phần được quy định tại Điều 12, Điều 13 Điều lệ này.

3. Công ty có thể phát hành các loại cổ phần ưu đãi khác sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông và phù hợp với các quy định của pháp luật.

4. Cổ phần phổ thông phải được ưu tiên chào bán cho các cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của họ trong Công ty, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông quyết định khác. Số cổ phần cổ đông không đăng ký mua hết sẽ do Hội đồng quản trị của Công ty quyết định. Hội đồng quản trị có thể phân phối số cổ phần đó cho cổ đông và người khác với điều kiện không thuận lợi hơn so với những điều kiện đã chào bán cho các cổ đông hiện hữu trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có chấp thuận khác.

5. Công ty có thể mua cổ phần do chính Công ty đã phát hành theo những cách thức được quy định trong Điều lệ này và pháp luật hiện hành.

6. Công ty có thể phát hành các loại chứng khoán khác quy định của pháp luật.

Điều 7. Chứng nhận cổ phiếu.

1. Cổ đông của Công ty được cấp chứng nhận cổ phiếu tương ứng với số cổ phần và loại cổ phần sở hữu.

2. Cổ phiếu là loại chứng khoán xác nhận quyền và lợi ích hợp pháp của người sở hữu đối với một phần vốn cổ phần của tổ chức phát hành. Cổ phiếu phải có đầy đủ các nội dung theo quy định tại khoản 1 Điều 121 Luật Doanh nghiệp.

3. Trong thời hạn bảy (07) ngày kể từ ngày nộp đầy đủ hồ sơ đề nghị chuyển quyền sở hữu cổ phần theo quy định của Công ty hoặc trong thời hạn hai (02) tháng (hoặc thời hạn khác theo điều khoản phát hành quy định) kể từ ngày thanh toán đầy đủ tiền mua cổ phần theo như quy định tại phương án phát hành cổ phiếu của Công ty, người sở hữu cổ phần được cấp chứng nhận cổ phiếu. Người sở hữu cổ phần không phải trả cho Công ty chi phí in chứng nhận cổ phiếu.

4. Trường hợp chứng nhận cổ phiếu bị mất, bị hư hỏng hoặc bị hủy hoại dưới hình thức khác thì cổ đông được Công ty cấp lại cổ phiếu theo đề nghị của cổ đông đó. Đề nghị của cổ đông phải bao gồm các nội dung sau đây:

- a. Thông tin về cổ phiếu đã bị mất, bị hư hỏng hoặc bị huỷ hoại dưới hình thức khác;
- b. Cam kết chịu trách nhiệm về những tranh chấp phát sinh từ việc cấp lại cổ phiếu mới.

Điều 8. Chứng chỉ chứng khoán khác

Chứng chỉ trái phiếu hoặc chứng chỉ chứng khoán khác của Công ty được phát hành có chữ ký của người đại diện theo pháp luật và dấu của Công ty.

Điều 9. Chuyển nhượng cổ phần

1. Tất cả các cổ phần được tự do chuyển nhượng trừ khi Điều lệ này và pháp luật có quy định khác. Cổ phiếu niêm yết, đăng ký giao dịch trên Sở giao dịch chứng khoán được chuyển nhượng theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

2. Cổ phần chưa được thanh toán đầy đủ không được chuyển nhượng và hưởng các quyền lợi liên quan như quyền nhận cổ tức, quyền nhận cổ phiếu phát hành để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu, quyền mua cổ phiếu mới chào bán và các quyền lợi khác theo quy định của pháp luật.

Điều 10. Thu hồi cổ phần

1. Trường hợp cổ đông không thanh toán đầy đủ và đúng hạn đối với số cổ phần đã đăng ký mua, Hội đồng quản trị thông báo và có quyền yêu cầu cổ đông đó thanh toán số tiền còn lại và chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh do việc không thanh toán đầy đủ.

2. Thông báo thanh toán nêu trên phải ghi rõ thời hạn thanh toán mới (tối thiểu là bảy (07) ngày kể từ ngày gửi thông báo), địa điểm thanh toán và thông báo phải ghi rõ trường hợp không thanh toán theo đúng yêu cầu, số cổ phần chưa thanh toán hết sẽ bị thu hồi.

3. Hội đồng quản trị có quyền thu hồi các cổ phần chưa thanh toán đầy đủ và đúng hạn trong trường hợp các yêu cầu trong thông báo nêu trên không được thực hiện.

4. Cổ phần bị thu hồi được coi là các cổ phần được quyền chào bán theo quy định tại khoản 3 Điều 112 Luật Doanh nghiệp. Hội đồng quản trị có thể trực tiếp hoặc ủy quyền bán, tái phân phối theo những điều kiện và cách thức mà Hội đồng quản trị thấy là phù hợp.

5. Cổ đông nắm giữ cổ phần bị thu hồi phải từ bỏ tư cách cổ đông đối với những cổ phần đó, nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm tương ứng với tổng mệnh giá cổ phần đã đăng ký mua đối với nghĩa vụ tài chính của Công ty phát sinh vào thời điểm thu hồi theo quyết định của Hội đồng quản trị kể từ ngày thu hồi cho đến ngày thực hiện thanh toán. Hội đồng quản trị có toàn quyền quyết định việc cưỡng chế thanh toán toàn bộ giá trị cổ phiếu vào thời điểm thu hồi.

6. Thông báo thu hồi được gửi đến người nắm giữ cổ phần bị thu hồi trước thời điểm thu hồi. Việc thu hồi vẫn có hiệu lực kể cả trong trường hợp có sai sót hoặc bất cẩn trong việc gửi thông báo.

V. CƠ CẤU TỔ CHỨC, QUẢN TRỊ VÀ KIỂM SOÁT

Điều 11. Cơ cấu tổ chức, quản trị và kiểm soát

Cơ cấu tổ chức quản lý, quản trị và kiểm soát của Công ty bao gồm:

1. Đại hội đồng cổ đông;
2. Hội đồng quản trị;
3. Ban Kiểm soát;
4. Tổng giám đốc.

VI. CỔ ĐÔNG VÀ ĐẠI HỘI ĐỒNG CỔ ĐÔNG.

Điều 12. Quyền của cổ đông

1. Cổ đông phổ thông có các quyền sau:

a. Tham dự, phát biểu trong các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền hoặc hình thức khác do Điều lệ Công ty, pháp luật quy định. Mỗi cổ phần phổ thông có một phiếu biểu quyết;

b. Nhận cổ tức với mức theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c. Ưu tiên mua cổ phần mới tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần phổ thông của từng cổ đông trong Công ty;

d. Tự do chuyển nhượng cổ phần của mình cho người khác, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 120, khoản 1 Điều 127 Luật Doanh nghiệp và quy định khác của pháp luật có liên quan;

e. Xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

f. Khi Công ty giải thể hoặc phá sản, được nhận một phần tài sản còn lại tương ứng với tỷ lệ sở hữu cổ phần tại Công ty;

g. Yêu cầu Công ty mua lại cổ phần của họ trong các trường hợp quy định tại Điều 132 Luật Doanh nghiệp;

h. Được đối xử bình đẳng. Mỗi cổ phần của cùng một loại đều tạo cho cổ đông sở hữu các quyền, nghĩa vụ và lợi ích ngang nhau. Trường hợp Công ty có các loại cổ phần ưu đãi, các quyền và nghĩa vụ gắn liền với các loại cổ phần ưu đãi phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua và công bố đầy đủ cho cổ đông;

i. Được tiếp cận đầy đủ thông tin định kỳ và thông tin bất thường do Công ty công bố theo quy định của pháp luật;

j. Được bảo vệ các quyền, lợi ích hợp pháp của mình; đề nghị đình chỉ, huỷ bỏ nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị theo quy định của Luật Doanh nghiệp;

k. Các quyền khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

(Các quyền đối với các loại cổ phần khác)

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông nắm giữ từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có các quyền sau:

a. Yêu cầu Hội đồng quản trị thực hiện việc triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo các quy định tại khoản 3 Điều 115 và Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

b. Xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính bán niên và hằng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty;

c. Yêu cầu Ban Kiểm soát kiểm tra từng vấn đề cụ thể liên quan đến quản lý, điều hành hoạt động của Công ty khi xét thấy cần thiết. Yêu cầu phải thể hiện bằng văn bản; phải có họ, tên, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần và thời điểm đăng ký cổ phần của từng cổ đông, tổng số cổ phần của cả nhóm cổ đông và tỷ lệ sở hữu trong tổng số cổ phần của Công ty; vấn đề cần kiểm tra, mục đích kiểm tra;

d. Kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và được gửi đến Công ty chậm nhất là ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc. Kiến nghị phải ghi rõ tên cổ đông, số lượng từng loại cổ phần của cổ đông, vấn đề kiến nghị đưa vào chương trình họp;

e. Các quyền khác được quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử người vào Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát. Việc đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát thực hiện như sau:

a. Các cổ đông phổ thông họp thành nhóm đề cử người vào Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát phải thông báo về việc họp nhóm cho các cổ đông dự họp biết trước khi khai mạc Đại hội đồng cổ đông;

b. Căn cứ số lượng thành viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản này được quyền đề cử một hoặc một số người theo

quyết định của Đại hội đồng cổ đông làm ứng viên Hội đồng quản trị và Ban kiểm soát. Trường hợp số ứng viên được cổ đông hoặc nhóm cổ đông đề cử thấp hơn số ứng viên mà họ được quyền đề cử theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông thì số ứng viên còn lại do Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và các cổ đông khác đề cử.

Điều 13. Nghĩa vụ của cổ đông

Cổ đông phổ thông có các nghĩa vụ sau:

1. Thanh toán đủ và đúng thời hạn số cổ phần cam kết mua.
2. Không được rút vốn đã góp bằng cổ phần phổ thông ra khỏi Công ty dưới mọi hình thức, trừ trường hợp được Công ty hoặc người khác mua lại cổ phần. Trường hợp có cổ đông rút một phần hoặc toàn bộ vốn cổ phần đã góp trái với quy định tại khoản này thì cổ đông đó và người có lợi ích liên quan trong Công ty phải cùng liên đới chịu trách nhiệm về các khoản nợ và nghĩa vụ tài sản khác của Công ty trong phạm vi giá trị cổ phần đã bị rút và các thiệt hại xảy ra.
3. Tuân thủ Điều lệ Công ty và Quy chế quản lý nội bộ của Công ty.
4. Chấp hành Nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị.
5. Bảo mật các thông tin được Công ty cung cấp theo quy định tại Điều lệ công ty và pháp luật; chỉ sử dụng thông tin được cung cấp để thực hiện và bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình; nghiêm cấm phát tán hoặc sao, gửi thông tin được Công ty cung cấp cho tổ chức, cá nhân khác.
6. Tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và thực hiện quyền biểu quyết thông qua các hình thức sau:
 - a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
 - b. Ủy quyền cho cá nhân, tổ chức khác tham dự và biểu quyết tại cuộc họp;
 - c. Tham dự và biểu quyết thông qua họp trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
 - d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử.
7. Chịu trách nhiệm cá nhân khi nhân danh Công ty dưới mọi hình thức để thực hiện một trong các hành vi sau đây:
 - a. Vi phạm pháp luật;
 - b. Tiến hành kinh doanh và các giao dịch khác để tư lợi hoặc phục vụ lợi ích của tổ chức, cá nhân khác;
 - c. Thanh toán các khoản nợ chưa đến hạn trước các rủi ro tài chính đối với Công ty.
8. Hoàn thành các nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật hiện hành.

Điều 14. Đại hội đồng cổ đông

1. Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả cổ đông có quyền biểu quyết, là cơ quan quyết định cao nhất của Công ty. Đại hội đồng cổ đông thường niên được tổ chức mỗi năm một lần trong thời hạn bốn (04) tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Hội đồng quản trị quyết định gia hạn họp Đại hội đồng cổ đông thường niên trong trường hợp cần thiết, nhưng không quá 06 tháng kể từ ngày kết thúc năm tài chính. Ngoài cuộc họp thường

niên, Đại hội đồng cổ đông có thể họp bất thường. Địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông được xác định là nơi chủ tọa tham dự họp và phải ở trên lãnh thổ Việt Nam.

2. Hội đồng quản trị tổ chức triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và lựa chọn địa điểm phù hợp. Đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định những vấn đề theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty, đặc biệt thông qua các báo cáo tài chính năm và dự toán cho năm tài chính tiếp theo. Trường hợp Báo cáo kiểm toán báo cáo tài chính năm của Công ty có các khoản ngoại trừ trọng yếu, ý kiến kiểm toán trái ngược hoặc từ chối, Công ty phải mời đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận nêu trên có trách nhiệm tham dự họp Đại hội đồng cổ đông thường niên của Công ty.

3. Hội đồng quản trị phải triệu tập Đại hội đồng cổ đông bất thường trong các trường hợp sau:

- a. Hội đồng quản trị xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty;
- b. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát còn lại ít hơn số lượng thành viên tối thiểu theo quy định của pháp luật;
- c. Theo yêu cầu của cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 của Luật Doanh nghiệp; yêu cầu triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải được thể hiện bằng văn bản, trong đó nêu rõ lý do và mục đích cuộc họp, có đủ chữ ký của các cổ đông liên quan hoặc văn bản yêu cầu được lập thành nhiều bản và tập hợp đủ chữ ký của các cổ đông có liên quan;
- d. Theo yêu cầu của Ban Kiểm soát;
- e. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

4. Triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông bất thường

a. Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông trong thời hạn ba mươi (30) ngày kể từ ngày số thành viên Hội đồng quản trị, thành viên độc lập Hội đồng quản trị còn lại như quy định tại điểm b khoản 3 Điều này hoặc nhận được yêu cầu quy định tại điểm c và điểm d khoản 3 Điều này;

b. Trường hợp Hội đồng quản trị không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm a khoản 4 Điều này thì trong thời hạn 30 ngày tiếp theo, Ban kiểm soát thay thế Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 3 Điều 140 Luật Doanh nghiệp;

c. Trường hợp Ban kiểm soát không triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm b khoản 4 Điều này thì cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại điểm c khoản 3 Điều này có quyền yêu cầu đại diện Công ty triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Luật Doanh nghiệp.

Trong trường hợp này, cổ đông hoặc nhóm cổ đông triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có thể đề nghị Cơ quan đăng ký kinh doanh giám sát trình tự, thủ tục triệu tập, tiến hành họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Tất cả chi phí cho việc triệu tập và tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông được Công ty hoàn lại. Chi phí này không bao gồm

những chi phí do cổ đông chi tiêu khi tham dự cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, kể cả chi phí ăn ở và đi lại.

d. Thủ tục để tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 5 Điều 140 Luật Doanh nghiệp.

Điều 15. Quyền và nhiệm vụ của Đại hội đồng cổ đông.

1. Đại hội đồng cổ đông có quyền và nghĩa vụ sau:

- a. Thông qua định hướng phát triển của Công ty;
- b. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán; quyết định mức cổ tức hàng năm của từng loại cổ phần;
- c. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- d. Quyết định đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- e. Quyết định sửa đổi, bổ sung Điều lệ công ty;
- f. Thông qua báo cáo tài chính hằng năm;
- g. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần đã bán của mỗi loại;
- h. Xem xét, xử lý vi phạm của thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát gây thiệt hại cho Công ty và cổ đông Công ty;
- i. Quyết định tổ chức lại, giải thể Công ty;
- j. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- k. Phê duyệt Quy chế quản trị nội bộ, Quy chế hoạt động của Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;

l. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết;

2. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và thông qua các vấn đề sau:

- a. Kế hoạch kinh doanh hằng năm của Công ty;
- b. Báo cáo tài chính hằng năm đã được kiểm toán;
- c. Báo cáo của Hội đồng quản trị về quản trị và kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị và từng thành viên Hội đồng quản trị (trường hợp công ty hoạt động theo mô hình quy định tại điểm b khoản 1 Điều 137 Luật Doanh nghiệp, thành viên độc lập Hội đồng quản trị có trách nhiệm báo cáo tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông thường niên theo quy định tại Điều 284 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán);
- d. Báo cáo của Ban kiểm soát về kết quả kinh doanh của Công ty, kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc;
- e. Báo cáo tự đánh giá kết quả hoạt động của Ban kiểm soát và thành viên Ban

kiểm soát;

- f. Mức cổ tức đối với mỗi cổ phần của từng loại;
- g. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- h. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát;
- i. Quyết định ngân sách hoặc tổng mức thù lao, thưởng và lợi ích khác đối với Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát;
- j. Phê duyệt danh sách công ty kiểm toán được chấp thuận; quyết định công ty kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra các hoạt động của công ty khi xét thấy cần thiết;
- k. Bổ sung và sửa đổi Điều lệ công ty;
- l. Loại cổ phần và số lượng cổ phần mới được phát hành đối với mỗi loại cổ phần và việc chuyển nhượng cổ phần của thành viên sáng lập trong vòng 03 năm đầu tiên kể từ ngày thành lập;
- m. Chia, tách, hợp nhất, sáp nhập hoặc chuyển đổi Công ty;
- n. Tổ chức lại và giải thể (thanh lý) Công ty và chỉ định người thanh lý;
- o. Quyết định giao dịch đầu tư hoặc bán số tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong Báo cáo tài chính gần nhất của Công ty;
- p. Quyết định mua lại trên 10% tổng số cổ phần phát hành của mỗi loại;
- q. Công ty ký kết hợp đồng, giao dịch với những đối tượng được quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật doanh nghiệp với giá trị bằng hoặc lớn hơn 35% tổng giá trị tài sản của Công ty được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất;
- r. Chấp thuận các giao dịch quy định tại khoản 4 Điều 293 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán;
- s. Phê duyệt Quy chế nội bộ về quản trị công ty, Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế hoạt động Ban kiểm soát;
- t. Các vấn đề khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

3. Tất cả các nghị quyết và các vấn đề đã được đưa vào chương trình họp phải được đưa ra thảo luận và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 16. Ủy quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cổ đông, người đại diện theo ủy quyền của cổ đông là tổ chức có thể trực tiếp tham dự cuộc họp hoặc ủy quyền cho một hoặc một số cá nhân, tổ chức khác dự họp hoặc dự họp thông qua một trong các hình thức quy định tại khoản 3 Điều 144 Luật Doanh nghiệp.

2. Việc ủy quyền cho cá nhân, tổ chức đại diện dự họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại khoản 1 Điều này phải lập thành văn bản. Văn bản ủy quyền được lập theo quy định của pháp luật về dân sự và phải nêu rõ tên cổ đông ủy quyền, tên cá nhân, tổ

chức uỷ quyền, số lượng cổ phần được uỷ quyền, nội dung uỷ quyền, phạm vi uỷ quyền, thời hạn uỷ quyền, chữ ký của bên uỷ quyền và bên được uỷ quyền.

Người được uỷ quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông phải nộp văn bản uỷ quyền khi đăng ký dự họp. Trường hợp uỷ quyền lại thì người tham dự họp phải xuất trình thêm văn bản uỷ quyền ban đầu của cổ đông, người đại diện theo uỷ quyền của cổ đông là tổ chức (nếu trước đó chưa đăng ký với Công ty).

3. Phiếu biểu quyết của người được uỷ quyền dự họp trong phạm vi được uỷ quyền vẫn có hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau đây trừ trường hợp:

a. Người uỷ quyền đã chết, bị hạn chế năng lực hành vi dân sự hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự;

b. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ việc chỉ định uỷ quyền;

c. Người uỷ quyền đã huỷ bỏ thẩm quyền của người thực hiện việc uỷ quyền.

Điều khoản này không áp dụng trong trường hợp Công ty nhận được thông báo về một trong các sự kiện trên trước giờ khai mạc cuộc họp Đại hội đồng cổ đông hoặc trước khi cuộc họp được triệu tập lại.

Điều 17. Thay đổi các quyền

1. Việc thay đổi hoặc huỷ bỏ các quyền đặc biệt gắn liền với một loại cổ phần ưu đãi có hiệu lực khi được cổ đông nắm giữ ít nhất 65% cổ phần phổ thông tham dự họp thông qua. Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông về nội dung làm thay đổi bất lợi quyền và nghĩa vụ của cổ đông sở hữu cổ phần ưu đãi chỉ được thông qua nếu được số cổ đông ưu đãi cùng loại dự họp sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành hoặc được các cổ đông ưu đãi cùng loại sở hữu từ 75% tổng số cổ phần ưu đãi loại đó trở lên tán thành trong trường hợp thông qua nghị quyết dưới hình thức lấy ý kiến bằng văn bản.

2. Việc tổ chức cuộc họp của các cổ đông nắm giữ một loại cổ phần ưu đãi để thông qua việc thay đổi quyền nêu trên chỉ có giá trị khi có tối thiểu hai (02) cổ đông (hoặc đại diện được uỷ quyền của họ) và nắm giữ tối thiểu một phần ba (1/3) giá trị mệnh giá của các cổ phần loại đó đã phát hành. Trường hợp không có đủ số đại biểu như nêu trên thì cuộc họp được tổ chức lại trong vòng ba mươi (30) ngày sau đó và những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó (không phụ thuộc vào số lượng người và số cổ phần) có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được uỷ quyền đều được coi là đủ số lượng đại biểu yêu cầu. Tại các cuộc họp của cổ đông nắm giữ cổ phần ưu đãi nêu trên, những người nắm giữ cổ phần thuộc loại đó có mặt trực tiếp hoặc qua người đại diện có thể yêu cầu bỏ phiếu kín. Mỗi cổ phần cùng loại có quyền biểu quyết ngang bằng nhau tại các cuộc họp nêu trên.

3. Thủ tục tiến hành các cuộc họp riêng biệt như vậy được thực hiện tương tự với các quy định tại Điều 19 và Điều 21 Điều lệ này.

4. Trừ khi các điều khoản phát hành cổ phần quy định khác, các quyền đặc biệt gắn liền với các loại cổ phần có quyền ưu đãi đối với một số hoặc tất cả các vấn đề liên quan đến việc phân phối lợi nhuận hoặc tài sản của Công ty không bị thay đổi khi Công ty phát hành thêm các cổ phần cùng loại.

Điều 18. Triệu tập họp, chương trình họp và thông báo họp Đại hội đồng cổ đông

1. Hội đồng quản trị triệu tập Đại hội đồng cổ đông hoặc Đại hội đồng cổ đông được triệu tập theo các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 14 Điều lệ này.

2. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải thực hiện các công việc sau đây:

a. Chuẩn bị danh sách cổ đông đủ điều kiện tham gia và biểu quyết tại Đại hội đồng cổ đông. Danh sách cổ đông có quyền dự họp Đại hội đồng cổ đông được lập không quá mười (10) ngày trước ngày gửi thông báo mời họp Đại hội đồng cổ đông. Công ty phải công bố thông tin về việc lập danh sách cổ đông có quyền tham dự họp Đại hội đồng cổ đông tối thiểu hai mươi (20) ngày trước ngày đăng ký cuối cùng;

b. Chuẩn bị chương trình, nội dung đại hội;

c. Chuẩn bị tài liệu cho đại hội;

d. Dự thảo nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông theo nội dung dự kiến của cuộc họp;

e. Xác định thời gian và địa điểm tổ chức đại hội;

f. Thông báo và gửi thông báo họp Đại hội đồng cổ đông cho tất cả các cổ đông có quyền dự họp;

g. Các công việc khác phục vụ cuộc họp.

3. Thông báo họp Đại hội đồng cổ đông được gửi cho tất cả các cổ đông bằng phương thức bảo đảm, đồng thời công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở giao dịch chứng khoán nơi cổ phiếu của Công ty niêm yết. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải gửi thông báo mời họp đến tất cả các cổ đông trong Danh sách cổ đông có quyền dự họp chậm nhất hai mươi một (21) ngày trước ngày họp Đại hội đồng cổ đông (tính từ ngày mà thông báo được gửi hoặc chuyển đi một cách hợp lệ). Chương trình họp Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu liên quan đến các vấn đề sẽ được biểu quyết tại đại hội được gửi cho các cổ đông hoặc/và đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty. Trong trường hợp tài liệu không được gửi kèm thông báo họp Đại hội đồng cổ đông, thông báo mời họp phải nêu rõ đường dẫn đến toàn bộ tài liệu họp để các cổ đông có thể tiếp cận, bao gồm:

a. Chương trình họp, các tài liệu sử dụng trong cuộc họp;

b. Danh sách và thông tin chi tiết của các ứng viên trong trường hợp bầu thành viên Hội đồng quản trị;

c. Phiếu biểu quyết;

d. Dự thảo Nghị quyết đối với từng vấn đề trong chương trình họp.

4. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này có quyền kiến nghị vấn đề đưa vào chương trình họp Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bằng văn bản và phải được gửi cho Công ty ít nhất ba (03) ngày làm việc trước ngày khai mạc Đại hội đồng cổ đông. Kiến nghị phải bao gồm họ và tên cổ đông, địa chỉ thường trú, quốc tịch, số Thẻ căn cước công dân, Giấy chứng minh nhân dân, Hộ chiếu hoặc chứng thực cá nhân hợp pháp khác đối với cổ đông là cá nhân; tên mã số doanh nghiệp hoặc số quyết định thành lập, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức; số lượng và loại cổ phần cổ đông đó nắm giữ, và nội dung kiến nghị đưa vào chương trình họp.

5. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có quyền từ chối kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này nếu thuộc một trong các trường hợp sau:

- a. Kiến nghị được gửi đến không đúng quy định tại khoản 4 Điều này;
- b. Vào thời điểm kiến nghị, cổ đông hoặc nhóm cổ đông không nắm giữ đủ từ 5% cổ phần phổ thông trở lên theo quy định tại khoản 2 Điều 12 Điều lệ này;
- c. Vấn đề kiến nghị không thuộc phạm vi thẩm quyền quyết định của Đại hội đồng cổ đông;
- d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

6. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông phải chấp nhận và đưa kiến nghị quy định tại khoản 4 Điều này vào dự kiến chương trình và nội dung cuộc họp, trừ trường hợp quy định tại khoản 5 Điều này; kiến nghị được chính thức bổ sung vào chương trình và nội dung cuộc họp nếu được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận.

Điều 19. Các điều kiện tiến hành họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 51% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

2. Trường hợp cuộc họp lần thứ nhất không đủ điều kiện tiến hành theo quy định tại khoản 1 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ hai được gửi trong thời hạn ba mươi (30) ngày, kể từ ngày dự định tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ nhất. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông triệu tập lần thứ hai chỉ được tiến hành khi có số cổ đông dự họp đại diện cho ít nhất 33% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết.

3. Trường hợp đại hội lần thứ hai không được tiến hành theo quy định tại khoản 2 Điều này thì thông báo mời họp lần thứ ba phải được gửi trong thời hạn hai mươi (20) ngày kể từ ngày dự định họp lần hai. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông lần thứ ba được tiến hành không phụ thuộc vào tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp.

Điều 20. Thẻ thức tiến hành họp và biểu quyết tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông

1. Trước khi khai mạc cuộc họp, Công ty phải tiến hành thủ tục đăng ký cổ đông và phải thực hiện việc đăng ký cho đến khi các cổ đông có quyền dự họp có mặt đăng ký hết theo trình tự sau:

a. Khi tiến hành đăng ký cổ đông, Công ty cấp cho từng cổ đông hoặc đại diện theo uỷ quyền có quyền biểu quyết một thẻ biểu quyết, trên đó ghi số đăng ký, họ và tên của cổ đông, họ và tên đại diện theo uỷ quyền và số phiếu biểu quyết của cổ đông đó. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Tại Đại hội, số thẻ tán thành nghị quyết được thu trước, số thẻ không tán thành nghị quyết được thu sau, cuối cùng đếm tổng số phiếu tán thành hoặc không tán thành để quyết định. Kết quả kiểm phiếu được Chủ toạ công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp. Đại hội bầu những người chịu trách nhiệm kiểm phiếu hoặc giám sát kiểm phiếu theo đề nghị của Chủ toạ. Số thành viên của Ban kiểm phiếu do Đại hội đồng cổ đông quyết định căn cứ đề nghị của Chủ toạ cuộc họp.

b. Cổ đông, người đại diện được ủy quyền của cổ đông là tổ chức hoặc người được ủy quyền đến sau khi cuộc họp đã khai mạc có quyền đăng ký ngay và sau đó có quyền tham gia và biểu quyết tại đại hội ngay sau khi đăng ký. Chủ tọa không có trách nhiệm dừng đại hội để cho cổ đông đến muộn đăng ký và hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

2. Việc bầu chủ tọa, thư ký và ban kiểm phiếu được quy định như sau:

a. Chủ tịch Hội đồng quản trị làm chủ tọa hoặc ủy quyền cho thành viên Hội đồng quản trị khác làm chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông do Hội đồng quản trị triệu tập. Trường hợp Chủ tịch vắng mặt hoặc tạm thời mất khả năng làm việc thì các thành viên Hội đồng quản trị còn lại bầu một người trong số họ làm chủ tọa cuộc họp theo nguyên tắc đa số. Trường hợp không bầu được người làm chủ tọa thì thành viên Hội đồng quản trị chức vụ cao nhất có mặt điều khiển để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp trong số những người dự họp và người có số phiếu bầu cao nhất được cử làm chủ tọa cuộc họp.

b. Trường hợp quy định tại điểm a khoản này, người ký tên triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông điều hành để Đại hội đồng cổ đông bầu chủ tọa cuộc họp và người có số phiếu bầu cao nhất làm chủ tọa cuộc họp.

c. Chủ tọa cử một hoặc một số người làm thư ký cuộc họp;

d. Đại hội đồng cổ đông bầu một hoặc một số người vào Ban kiểm phiếu theo đề nghị của chủ tọa cuộc họp.

3. Chương trình và nội dung cuộc họp phải được Đại hội đồng cổ đông thông qua trong phiên khai mạc. Chương trình phải xác định rõ và chi tiết thời gian đối với từng vấn đề trong nội dung chương trình họp.

4. Chủ tọa đại hội có quyền thực hiện các biện pháp cần thiết và hợp lý để điều hành cuộc họp Đại hội đồng cổ đông một cách có trật tự, đúng theo chương trình đã được thông qua và phản ánh được mong muốn của đa số người dự họp.

a. Bố trí chỗ ngồi tại địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;

b. Bảo đảm an toàn cho mọi người có mặt tại các địa điểm họp;

c. Tạo điều kiện cho cổ đông tham dự (hoặc tiếp tục tham dự) đại hội. Người triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông có toàn quyền thay đổi những biện pháp nêu trên và áp dụng tất cả các biện pháp cần thiết. Các biện pháp áp dụng có thể là cấp giấy vào cửa hoặc sử dụng những hình thức lựa chọn khác.

5. Đại hội đồng cổ đông thảo luận và biểu quyết theo từng vấn đề trong nội dung chương trình. Việc biểu quyết được tiến hành bằng biểu quyết tán thành, không tán thành và không có ý kiến. Kết quả kiểm phiếu được chủ tọa công bố ngay trước khi bế mạc cuộc họp.

6. Cổ đông hoặc người được ủy quyền dự họp đến sau khi cuộc họp đã khai mạc vẫn được đăng ký và có quyền tham gia biểu quyết ngay sau khi đăng ký; trong trường hợp này, hiệu lực của những nội dung đã được biểu quyết trước đó không thay đổi.

7. Người triệu tập họp hoặc chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông có quyền sau đây:

a. Yêu cầu tất cả người dự họp chịu sự kiểm tra hoặc biện pháp an ninh hợp pháp, hợp lý khác;

b. Yêu cầu cơ quan có thẩm quyền duy trì trật tự cuộc họp; trục xuất những người không tuân thủ quyền điều hành của chủ tọa, cố ý gây rối trật tự, ngăn cản tiến triển bình thường của cuộc họp hoặc không tuân thủ các yêu cầu và kiểm tra an ninh ra khỏi cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

8. Chủ tọa có quyền hoãn cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đã có đủ số người đăng ký dự họp tối đa không quá 03 ngày làm việc kể từ ngày cuộc họp dự định khai mạc và chỉ được hoãn cuộc họp hoặc thay đổi địa điểm họp trong trường hợp sau đây:

a. Địa điểm họp không có đủ chỗ ngồi thuận tiện cho tất cả người dự họp;

b. Phương tiện thông tin tại địa điểm họp không bảo đảm cho cổ đông dự họp tham gia, thảo luận và biểu quyết;

c. Có người dự họp cản trở, gây rối trật tự, có nguy cơ làm cho cuộc họp không được tiến hành một cách công bằng và hợp pháp.

9. Trường hợp chủ tọa hoãn hoặc tạm dừng họp Đại hội đồng cổ đông trái với quy định tại khoản 8 Điều này, Đại hội đồng cổ đông bầu một người khác trong số những người dự họp để thay thế chủ tọa điều hành cuộc họp cho đến lúc kết thúc; tất cả các nghị quyết được thông qua tại cuộc họp đó đều có hiệu lực thi hành.

10. Trường hợp Công ty áp dụng công nghệ hiện đại để tổ chức Đại hội đồng cổ đông thông qua họp trực tuyến, Công ty có trách nhiệm đảm bảo để cổ đông tham dự, biểu quyết bằng hình thức bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác theo quy định tại Điều 144 Luật Doanh nghiệp và khoản 3 Điều 273 Nghị định số 155/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 21. Điều kiện để Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông được thông qua.

1. Nghị quyết về nội dung sau đây được thông qua nếu được số cổ đông đại diện từ 65% tổng số phiếu biểu quyết trở lên của tất cả cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp:

a. Loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại;

b. Thay đổi ngành, nghề và lĩnh vực kinh doanh;

c. Thay đổi cơ cấu tổ chức quản lý Công ty;

d. Dự án đầu tư hoặc bán tài sản có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ trường hợp Điều lệ công ty quy định tỷ lệ hoặc giá trị khác;

e. Tổ chức lại, giải thể Công ty;

f. Quyết định loại cổ phần và tổng số cổ phần của từng loại được quyền chào bán.

g. Quyết định sửa đổi bổ sung Điều lệ Công ty.

2. Các nghị quyết được thông qua khi số cổ đông sở hữu trên 50% tổng số phiếu biểu quyết của tất cả các cổ đông dự họp tán thành, trừ trường hợp quy định tại các khoản 1 Điều này và khoản 3, 4 và 6 Điều 148 Luật Doanh nghiệp.

3. Các Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông được thông qua bằng 100% tổng số cổ phần có quyền biểu quyết là hợp pháp và có hiệu lực ngay cả khi trình tự, thủ tục triệu tập họp và thông qua nghị quyết đó vi phạm quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 22. Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông.

Thẩm quyền và thể thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông được thực hiện theo quy định sau đây:

1. Hội đồng quản trị có quyền lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để thông qua nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông khi xét thấy cần thiết vì lợi ích của Công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 2 Điều 147 Luật Doanh nghiệp.

2. Hội đồng quản trị phải chuẩn bị phiếu lấy ý kiến, dự thảo quyết định Đại hội đồng cổ đông, các tài liệu giải trình dự thảo quyết định và gửi đến tất cả các cổ đông có quyền biểu quyết chậm nhất mười (10) ngày trước thời hạn phải gửi lại phiếu lấy ý kiến. Yêu cầu và cách thức gửi phiếu lấy ý kiến và tài liệu kèm theo được thực hiện theo quy định tại khoản 3 Điều 18 Điều lệ này.

3. Phiếu lấy ý kiến phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;

b. Mục đích lấy ý kiến;

c. Họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với cổ đông là cá nhân; tên, mã số doanh nghiệp hoặc số giấy tờ pháp lý của tổ chức, địa chỉ trụ sở chính đối với cổ đông là tổ chức hoặc họ, tên, địa chỉ liên lạc, quốc tịch, số giấy tờ pháp lý của cá nhân đối với đại diện của cổ đông là tổ chức; số lượng cổ phần của từng loại và số phiếu biểu quyết của cổ đông;

d. Vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua quyết định;

e. Phương án biểu quyết bao gồm tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề lấy ý kiến;

f. Thời hạn phải gửi về Công ty phiếu lấy ý kiến đã được trả lời;

g. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

4. Cổ đông có thể gửi phiếu lấy ý kiến đã trả lời đến Công ty bằng hình thức gửi thư, fax hoặc thư điện tử theo quy định sau đây:

a. Trường hợp gửi thư, phiếu lấy ý kiến đã được trả lời phải có chữ ký của cổ đông là cá nhân, của người đại diện theo uỷ quyền hoặc người đại diện theo pháp luật của cổ đông là tổ chức. Phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được đựng trong phong bì dán kín và không ai được quyền mở trước khi kiểm phiếu;

b. Trường hợp gửi fax hoặc thư điện tử, phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty phải được giữ bí mật đến thời điểm kiểm phiếu;

c. Các phiếu lấy ý kiến gửi về Công ty sau thời hạn đã xác định tại nội dung phiếu lấy ý kiến hoặc đã bị mở trong trường hợp gửi thư và bị tiết lộ trong trường hợp gửi fax, thư điện tử là không hợp lệ. Phiếu lấy ý kiến không được gửi về được coi là phiếu không tham gia biểu quyết.

5. Hội đồng quản trị kiểm phiếu và lập biên bản kiểm phiếu dưới sự chứng kiến của Ban kiểm soát hoặc của cổ đông không nắm giữ chức vụ quản lý Công ty. Biên bản kiểm phiếu phải có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
- b. Mục đích và các vấn đề cần lấy ý kiến để thông qua nghị quyết;
- c. Số cổ đông với tổng số phiếu biểu quyết đã tham gia biểu quyết, trong đó phân biệt số phiếu biểu quyết hợp lệ và số biểu quyết không hợp lệ và phương thức gửi phiếu biểu quyết, kèm theo phụ lục danh sách cổ đông tham gia biểu quyết;
- d. Tổng số phiếu tán thành, không tán thành và không có ý kiến đối với từng vấn đề;
- e. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ biểu quyết thông qua tương ứng;
- f. Họ, tên, chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu.

Các thành viên Hội đồng quản trị, người kiểm phiếu và người giám sát kiểm phiếu phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của biên bản kiểm phiếu; liên đới chịu trách nhiệm về các thiệt hại phát sinh từ các quyết định được thông qua do kiểm phiếu không trung thực, không chính xác.

6. Biên bản kiểm phiếu phải được gửi đến các cổ đông trong vòng mười lăm (15) ngày, kể từ ngày kết thúc kiểm phiếu. Việc gửi biên bản kiểm phiếu có thể thay thế bằng việc đăng tải trên trang thông tin điện tử của Công ty trong vòng hai mươi tư (24) giờ, kể từ thời điểm kết thúc kiểm phiếu.

7. Phiếu lấy ý kiến đã được trả lời, biên bản kiểm phiếu, nghị quyết đã được thông qua và tài liệu có liên quan gửi kèm theo phiếu lấy ý kiến đều phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

8. Trường hợp thông qua quyết định của Đại hội đồng cổ đông dưới hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản thì các tỷ lệ thông qua như quy định tại khoản 1 và 2 Điều 21 Điều lệ này và được tính dựa trên tổng số cổ phần có quyền biểu quyết của Công ty. Quyết định được thông qua bằng hình thức lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản có giá trị tương đương các nghị quyết được thông qua tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông.

Điều 23. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông

1. Cuộc họp Đại hội đồng cổ đông phải được ghi biên bản và có thể ghi âm hoặc ghi và lưu trữ dưới hình thức điện tử khác. Biên bản phải được lập bằng tiếng Việt, có thể lập thêm bằng tiếng nước ngoài và có các nội dung chủ yếu sau đây:

- a. Tên, địa chỉ trụ sở chính, mã số doanh nghiệp;
- b. Thời gian và địa điểm họp Đại hội đồng cổ đông;
- c. Chương trình họp và nội dung cuộc họp;
- d. Họ, tên chủ tọa và thư ký;
- e. Tóm tắt diễn biến cuộc họp và các ý kiến phát biểu tại cuộc họp Đại hội đồng cổ đông đối với từng vấn đề trong chương trình họp;
- f. Số cổ đông và tổng số phiếu biểu quyết của các cổ đông dự họp, phụ lục danh

sách cổ đông, đại diện cổ đông dự họp với số cổ phần và số phiếu bầu tương ứng;

g. Tổng số phiếu biểu quyết đối với từng vấn đề biểu quyết, trong đó ghi rõ phương thức biểu quyết, tổng số phiếu hợp lệ, không hợp lệ, tán thành, không tán thành và không có ý kiến; tỷ lệ tương ứng trên số phiếu biểu quyết của cổ đông dự họp;

h. Các vấn đề đã được thông qua và tỷ lệ phiếu biểu quyết thông qua tương ứng;

i. Họ, tên và chữ ký của chủ tọa và thư ký. Trường hợp chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp thì biên bản này có hiệu lực nếu được tất cả các thành viên khác của Hội đồng quản trị tham dự họp ký và có đầy đủ nội dung theo quy định tại khoản này. Biên bản họp ghi rõ việc chủ tọa, thư ký từ chối ký biên bản họp.

2. Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông phải được lập xong và thông qua trước khi kết thúc cuộc họp. Chủ tọa và thư ký cuộc họp phải liên đới chịu trách nhiệm về tính trung thực, chính xác của nội dung biên bản.

3. Biên bản được lập bằng tiếng Việt và tiếng nước ngoài đều có hiệu lực pháp lý như nhau. Trường hợp có sự khác nhau về nội dung giữa biên bản bằng tiếng Việt và bằng tiếng nước ngoài thì nội dung trong biên bản bằng tiếng Việt được áp dụng.

4. Nghị quyết, Biên bản họp Đại hội đồng cổ đông, phụ lục danh sách cổ đông đăng ký dự họp kèm chữ ký của cổ đông, văn bản ủy quyền tham dự họp, tất cả các tài liệu đính kèm Biên bản (nếu có) và tài liệu có liên quan kèm theo thông báo mời họp phải được công bố thông tin theo quy định pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

Điều 24. Yêu cầu hủy bỏ quyết định của Đại hội đồng cổ đông

Trong thời hạn chín mươi (90) ngày, kể từ ngày nhận được nghị quyết hoặc biên bản họp Đại hội đồng cổ đông hoặc biên bản kết quả kiểm phiếu lấy ý kiến Đại hội đồng cổ đông, cổ đông hoặc nhóm cổ đông quy định tại khoản 2 Điều 115 Luật Doanh nghiệp có quyền yêu cầu Tòa án hoặc Trọng tài xem xét, hủy bỏ nghị quyết hoặc một phần nội dung nghị quyết Đại hội đồng cổ đông trong các trường hợp sau đây:

1. Trình tự, thủ tục triệu tập họp và ra quyết định của Đại hội đồng cổ đông vi phạm nghiêm trọng quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 21 Điều lệ này.

2. Nội dung nghị quyết vi phạm pháp luật hoặc Điều lệ này.

VII. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Điều 25. Ứng cử, đề cử thành viên hội đồng quản trị

1. Trường hợp đã xác định được trước ứng viên Hội đồng quản trị, Công ty phải công bố thông tin liên quan đến các ứng cử viên tối thiểu 10 ngày trước ngày khai mạc họp Đại hội đồng cổ đông trên trang thông tin điện của Công ty để cổ đông có thể tìm hiểu về các ứng cử viên này trước khi bỏ phiếu. Ứng viên Hội đồng quản trị phải có cam kết bằng văn bản về tính trung thực, chính xác của các thông tin cá nhân được công bố và phải cam kết thực hiện nhiệm vụ một cách trung thực, cẩn trọng và vì lợi ích cao nhất của Công ty nếu được bầu làm thành viên Hội đồng quản trị. Thông tin liên quan đến ứng cử viên Hội đồng quản trị được công bố bao gồm:

- a. Họ tên, ngày, tháng, năm sinh;
- b. Trình độ học vấn;
- c. Trình độ chuyên môn;
- d. Quá trình công tác;
- e. Các chức danh quản lý khác (bao gồm cả chức danh Hội đồng quản trị của công ty khác);
- f. Lợi ích có liên quan tới Công ty và các bên liên quan của Công ty;
- g. Các thông tin khác (nếu có) theo quy định tại Điều lệ công ty.
- h. Công ty đại chúng phải có trách nhiệm công bố thông tin về các công ty mà ứng viên đang nắm giữ chức vụ thành viên Hội đồng quản trị, các chức danh quản lý và cá lợi ích có liên quan tới công ty của ứng cử viên Hội đồng quản trị (nếu có).

2. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 10% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền đề cử các ứng cử viên theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.

3. Trường hợp số lượng ứng viên Hội đồng quản trị thông qua đề cử và ứng cử vẫn không đủ số lượng thành viên cần thiết theo quy định tại khoản 5 Điều 115 Luật Doanh nghiệp, Hội đồng quản trị đương nhiệm có thể giới thiệu thêm ứng cử viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty. Việc Hội đồng quản trị đương nhiệm giới thiệu thêm ứng cử viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Hội đồng quản trị theo quy định của pháp luật.

4. Thành viên Hội đồng quản trị phải đáp ứng các tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 155 Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

Điều 26. Thành phần và nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị

1. Số lượng thành viên Hội đồng quản trị là 05 người.
2. Nhiệm kỳ của thành viên Hội đồng quản trị không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Một cá nhân chỉ được bầu làm thành viên độc lập Hội đồng quản trị của một công ty không quá 02 nhiệm kỳ liên tục. Trường hợp tất cả thành viên Hội đồng quản trị cùng kết thúc nhiệm kỳ thì các thành viên đó tiếp tục là thành viên Hội đồng quản trị cho đến khi có thành viên mới được bầu thay thế và tiếp quản công việc.

3. Cơ cấu thành viên Hội đồng quản trị như sau:

Cơ cấu Hội đồng quản trị của công ty đại chúng có thể là cổ đông Công ty hoặc không phải là cổ đông Công ty.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không còn tư cách thành viên Hội đồng quản trị trong các trường hợp bị Đại hội đồng cổ đông miễn nhiệm, bãi nhiệm, thay thế theo quy định tại Điều 160 Luật Doanh nghiệp.

5. Việc bổ nhiệm các thành viên Hội đồng quản trị phải được công bố thông tin theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Điều 27. Quyền hạn và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị

1. Hội đồng quản trị là cơ quan quản lý Công ty, có toàn quyền nhân danh Công ty để quyết định, thực hiện quyền và nghĩa vụ của công ty, trừ các quyền và nghĩa vụ

thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông.

2. Quyền và nghĩa vụ của Hội đồng quản trị do luật pháp, Điều lệ công ty và Đại hội đồng cổ đông quy định. Cụ thể, Hội đồng quản trị có những quyền hạn và nghĩa vụ sau:

a. Quyết định chiến lược, kế hoạch phát triển trung hạn và kế hoạch kinh doanh hàng năm của Công ty;

b. Kiến nghị loại cổ phần và tổng số cổ phần được quyền chào bán của từng loại;

c. Quyết định bán cổ phần chưa bán trong phạm vi số cổ phần được quyền chào bán của từng loại; quyết định huy động thêm vốn theo hình thức khác;

d. Quyết định giá bán cổ phần và trái phiếu của Công ty;

e. Quyết định mua lại cổ phần theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 133 Luật Doanh nghiệp;

f. Quyết định phương án đầu tư và dự án đầu tư trong thẩm quyền và giới hạn theo quy định của pháp luật;

g. Quyết định giải pháp phát triển thị trường, tiếp thị và công nghệ;

h. Thông qua hợp đồng mua, bán, vay, cho vay và hợp đồng, giao dịch khác có giá trị từ 35% tổng giá trị tài sản trở lên được ghi nhận trong báo cáo tài chính gần nhất của Công ty, trừ hợp đồng giao dịch thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 138, khoản 1 và khoản 3 Điều 167 Luật Doanh nghiệp;

i. Bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm Chủ tịch Hội đồng quản trị; bổ nhiệm, miễn nhiệm, ký kết hợp đồng, chấm dứt hợp đồng đối với Tổng giám đốc và người quản lý quan trọng khác do Điều lệ công ty quy định; quyết định tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của những người quản lý đó; cử người đại diện theo uỷ quyền tham gia Hội đồng thành viên hoặc Đại hội đồng cổ đông ở công ty khác, quyết định mức thù lao và quyền lợi khác của những người đó;

j. Giám sát, chỉ đạo Tổng giám đốc và người quản lý khác trong điều hành công việc kinh doanh hàng năm của Công ty;

k. Quyết định cơ cấu tổ chức của Công ty, quy chế quản lý nội bộ của Công ty, quyết định thành lập công ty con, chi nhánh, văn phòng đại diện và việc góp vốn, mua cổ phần của doanh nghiệp khác;

l. Duyệt chương trình, nội dung tài liệu phục vụ họp Đại hội đồng cổ đông, triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông hoặc lấy ý kiến để Đại hội đồng cổ đông thông qua nghị quyết;

m. Trình báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán lên Đại hội đồng cổ đông;

n. Kiến nghị mức cổ tức được trả; quyết định thời hạn và thủ tục trả cổ tức hoặc xử lý lỗ phát sinh trong quá trình kinh doanh;

o. Kiến nghị việc tổ chức lại, giải thể Công ty; yêu cầu phá sản Công ty;

p. Quyết định ban hành Quy chế hoạt động Hội đồng quản trị, Quy chế nội bộ về quản trị công ty sau khi được Đại hội đồng cổ đông thông qua; quyết định ban hành Quy chế hoạt động của Ủy ban kiểm toán trực thuộc Hội đồng quản trị, Quy chế về

công bố thông tin của công ty;

q. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp, Luật Chứng khoán, quy định khác của pháp luật và Điều lệ công ty.

3. Hội đồng quản trị phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông kết quả hoạt động của Hội đồng quản trị theo quy định tại Điều 280 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

Điều 28. Thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Hội đồng quản trị.

1. Công ty có quyền trả thù lao, thưởng cho thành viên Hội đồng quản trị theo kết quả và hiệu quả kinh doanh.

2. Thành viên Hội đồng quản trị được hưởng thù lao công việc và thưởng. Hội đồng quản trị dự tính mức thù lao cho từng thành viên theo nguyên tắc nhất trí. Tổng mức thù lao và thưởng của Hội đồng quản trị do Đại hội đồng cổ đông quyết định tại cuộc họp thường niên.

3. Thù lao của từng thành viên Hội đồng quản trị được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hàng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

4. Thành viên Hội đồng quản trị nắm giữ chức vụ điều hành hoặc thành viên Hội đồng quản trị làm việc tại các tiểu ban của Hội đồng quản trị hoặc thực hiện những công việc khác mà theo Hội đồng quản trị là nằm ngoài phạm vi nhiệm vụ thông thường của một thành viên Hội đồng quản trị, có thể được trả thêm thù lao dưới dạng một khoản tiền công trọn gói theo từng lần, lương, hoa hồng, phần trăm lợi nhuận hoặc dưới hình thức khác theo quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Thành viên Hội đồng quản trị có quyền được thanh toán tất cả các chi phí đi lại, ăn, ở và các khoản chi phí hợp lý khác mà họ đã phải chi trả khi thực hiện trách nhiệm thành viên Hội đồng quản trị của mình, bao gồm cả các chi phí phát sinh trong việc tới tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị hoặc các tiểu ban của Hội đồng quản trị.

6. Thành viên Hội đồng quản trị có thể được Công ty mua bảo hiểm trách nhiệm sau khi có sự chấp thuận của Đại hội đồng cổ đông. Bảo hiểm này không bao gồm bảo hiểm cho những trách nhiệm của thành viên Hội đồng quản trị liên quan đến việc vi phạm pháp luật và Điều lệ công ty.

Điều 29. Chủ tịch và Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị

1. Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số các thành viên Hội đồng quản trị.

2. Chủ tịch Hội đồng quản trị không được kiêm Tổng giám đốc;

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị có quyền và nghĩa vụ sau đây:

a. Lập chương trình, kế hoạch hoạt động của Hội đồng quản trị;

b. Chuẩn bị chương trình, nội dung, tài liệu phục vụ cuộc họp; triệu tập, chủ trì và làm chủ tọa cuộc họp Hội đồng quản trị;

- c. Tổ chức việc thông qua nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - d. Giám sát quá trình tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;
 - e. Chủ tọa cuộc họp Đại hội đồng cổ đông;
 - f. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ này.
4. Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị do Hội đồng quản trị bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm trong số thành viên Hội đồng quản trị còn lại.

5. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị có đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm, Hội đồng quản trị phải bầu người thay thế trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày nhận được đơn từ chức hoặc bị miễn nhiệm, bãi nhiệm.

6. Trường hợp Chủ tịch Hội đồng quản trị vắng mặt hoặc không thể thực hiện được nhiệm vụ của mình thì phải ủy quyền bằng văn bản cho Phó Chủ tịch Hội đồng quản trị. Nếu cả Chủ tịch và Phó Chủ tịch cùng vắng mặt thì ủy quyền cho một thành viên khác thực hiện quyền và nghĩa vụ của Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc quy định tại Điều lệ này. Trường hợp không có người được ủy quyền hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị chết, mất tích, bị tạm giam, đang chấp hành hình phạt tù, đang chấp hành biện pháp xử lý hành chính tại cơ sở cai nghiện bắt buộc, cơ sở giáo dục bắt buộc, trốn khỏi nơi cư trú, bị hạn chế hoặc bị mất năng lực hành vi dân sự, có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi, bị Tòa án cấm đảm nhiệm chức vụ, cấm hành nghề hoặc làm công việc nhất định thì các thành viên còn lại bầu một người trong số các thành viên giữ chức Chủ tịch Hội đồng quản trị theo nguyên tắc đa số thành viên còn lại tán thành cho đến khi có quyết định mới của Hội đồng quản trị.

Điều 30. Cuộc họp của Hội đồng quản trị

1. Trường hợp Hội đồng quản trị bầu Chủ tịch thì Chủ tịch Hội đồng quản trị sẽ được bầu trong cuộc họp đầu tiên của nhiệm kỳ Hội đồng quản trị để bầu Chủ tịch trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày kết thúc bầu cử Hội đồng quản trị nhiệm kỳ đó. Cuộc họp này do thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất triệu tập và chủ trì. Trường hợp có nhiều hơn một (01) thành viên có số phiếu bầu cao nhất hoặc tỷ lệ phiếu bầu cao nhất thì các thành viên theo nguyên tắc đa số để chọn một (01) người trong số họ triệu tập họp Hội đồng quản trị.

2. Hội đồng quản trị phải họp ít nhất mỗi quý 01 lần và có thể họp bất thường.

3. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong trường hợp sau đây:

- a. Có đề nghị của Ban kiểm soát hoặc thành viên độc lập Hội đồng quản trị;
- b. Có đề nghị của Tổng giám đốc hoặc ít nhất năm (05) người quản lý khác;
- c. Có đề nghị của ít nhất 02 thành viên Hội đồng quản trị;

4. Đề nghị quy định tại khoản 3 Điều này phải được lập thành văn bản, trong đó nêu rõ mục đích, vấn đề cần thảo luận và quyết định thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị.

5. Chủ tịch Hội đồng quản trị phải triệu tập họp Hội đồng quản trị trong thời hạn bảy (07) ngày làm việc, kể từ ngày nhận được đề nghị nêu tại khoản 3 Điều này.

Trường hợp không triệu tập họp theo đề nghị thì Chủ tịch Hội đồng quản trị phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại xảy ra đối với Công ty; người đề nghị có quyền thay thế Chủ tịch Hội đồng quản trị triệu tập họp Hội đồng quản trị.

6. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập họp Hội đồng quản trị phải gửi thông báo mời họp chậm nhất là 03 ngày làm việc trước ngày họp. Thông báo mời họp phải xác định cụ thể thời gian và địa điểm họp, chương trình, các vấn đề thảo luận và quyết định. Thông báo mời họp phải kèm theo tài liệu sử dụng tại cuộc họp và phiếu biểu quyết của thành viên.

Thông báo mời họp Hội đồng quản trị có thể gửi bằng giấy mời, điện thoại, fax, phương tiện điện tử hoặc phương thức khác do Điều lệ công ty quy định và đảm bảo đến được địa chỉ liên lạc của từng thành viên Hội đồng quản trị được đăng ký tại Công ty.

7. Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc người triệu tập gửi thông báo mời họp và các tài liệu kèm theo đến các thành viên Ban kiểm soát như đối với các thành viên Hội đồng quản trị.

Thành viên Ban Kiểm soát có quyền dự các cuộc họp Hội đồng quản trị; có quyền thảo luận nhưng không được biểu quyết.

8. Cuộc họp Hội đồng quản trị được tiến hành khi có $\frac{3}{4}$ tổng số thành viên trở lên dự họp. Trường hợp cuộc họp được triệu tập theo quy định tại khoản này không đủ thành viên dự họp theo quy định thì được triệu tập lần thứ hai trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày dự định họp lần thứ nhất. Trường hợp này, cuộc họp được tiến hành nếu có hơn một nửa số thành viên Hội đồng quản trị dự họp.

9. Thành viên Hội đồng quản trị được coi là tham dự và biểu quyết tại cuộc họp trong trường hợp sau đây:

- a. Tham dự và biểu quyết trực tiếp tại cuộc họp;
- b. Ủy quyền cho người khác đến dự họp và biểu quyết theo quyết định tại khoản 11 Điều này;
- c. Tham dự và biểu quyết thông qua hội nghị trực tuyến, bỏ phiếu điện tử hoặc hình thức điện tử khác;
- d. Gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, fax, thư điện tử;
- e. Gửi phiếu biểu quyết bằng phương tiện khác (theo quy định tại Điều lệ này)

10. Trường hợp gửi phiếu biểu quyết đến cuộc họp thông qua thư, phiếu biểu quyết phải đựng trong phong bì dán kín và phải được chuyển đến Chủ tịch Hội đồng quản trị chậm nhất là 01 giờ trước giờ khai mạc. Phiếu biểu quyết chỉ được mở trước sự chứng kiến của tất cả những người dự họp.

11. Thành viên phải tham dự đầy đủ các cuộc họp Hội đồng quản trị. Thành viên được ủy quyền cho người khác dự họp và biểu quyết nếu được đa số thành viên Hội đồng quản trị chấp thuận.

12. Nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị được thông qua nếu được đa số thành viên dự họp tán thành; trường hợp số phiếu ngang nhau thì quyết định cuối cùng thuộc về phía có ý kiến của Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Điều 31. Các tiểu ban thuộc Hội đồng quản trị.

1. Hội đồng quản trị có thể thành lập tiểu ban trực thuộc để phụ trách về chính sách phát triển, nhân sự, lương thưởng, kiểm toán nội bộ, quản lý rủi ro. Số lượng thành viên của tiểu ban do Hội đồng quản trị quyết định, nhưng nên có ít nhất ba (03) người bao gồm thành viên Hội đồng quản trị và thành viên bên ngoài. Các thành viên độc lập Hội đồng quản trị/thành viên Hội đồng quản trị không điều hành nên chiếm đa số trong tiểu ban và một trong số thành viên này được bổ nhiệm làm Trưởng ban theo quyết định của Hội đồng quản trị. Hoạt động của tiểu ban phải tuân thủ quy định của Hội đồng quản trị. Nghị quyết của tiểu ban chỉ có hiệu lực khi có đa số thành viên tham dự và biểu quyết thông qua tại cuộc họp của tiểu ban.

2. Việc thực thi quyết định của Hội đồng quản trị, hoặc của tiểu ban trực thuộc Hội đồng quản trị phải phù hợp với các quy định pháp luật hiện hành và quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty.

Điều 32. Người phụ trách quản trị Công ty

1. Hội đồng quản trị của Công ty phải bổ nhiệm ít nhất một (01) người phụ trách quản trị công ty để hỗ trợ công tác quản trị công ty tại doanh nghiệp. Người phụ trách quản trị công ty có thể kiêm nhiệm làm Thư ký công ty theo quy định tại khoản 5 Điều 156 Luật Doanh nghiệp.

2. Người phụ trách quản trị công ty không được đồng thời làm việc cho tổ chức kiểm toán được chấp thuận đang thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của Công ty.

3. Người phụ trách quản trị công ty có quyền và nghĩa vụ sau:

a. Tư vấn Hội đồng quản trị trong việc tổ chức họp Đại hội đồng cổ đông theo quy định và các công việc liên quan giữa Công ty và cổ đông;

b. Chuẩn bị các cuộc họp Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Đại hội đồng cổ đông theo yêu cầu của Hội đồng quản trị hoặc Ban kiểm soát;

c. Tư vấn về thủ tục của các cuộc họp;

d. Tham dự các cuộc họp;

e. Tư vấn thủ tục lập các nghị quyết của Hội đồng quản trị phù hợp với quy định của pháp luật;

f. Cung cấp các thông tin tài chính, bản sao biên bản họp Hội đồng quản trị và các thông tin khác cho thành viên Hội đồng quản trị và thành viên Ban kiểm soát;

g. Giám sát và báo cáo Hội đồng quản trị về hoạt động công bố thông tin của Công ty;

h. Là đầu mối liên lạc với các bên có quyền lợi liên quan;

i. Bảo mật thông tin theo các quy định của pháp luật và Điều lệ công ty;

j. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

VIII. TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC.

Điều 33. Tổ chức bộ máy quản lý

Hệ thống quản lý của Công ty phải đảm bảo bộ máy quản lý chịu trách nhiệm trước

Hội đồng quản trị và trực thuộc sự giám sát, chỉ đạo của Hội đồng quản trị trong công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty. Công ty có Tổng giám đốc, các Phó tổng giám đốc, Kế toán trưởng và các chức danh quản lý khác do Hội đồng quản trị bổ nhiệm. Việc bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh nêu trên phải được thông qua bằng nghị quyết Hội đồng quản trị.

Điều 34. Người điều hành doanh nghiệp

1. Người điều hành Công ty bao gồm Tổng giám đốc, Phó Tổng giám đốc, Kế toán trưởng và người điều hành khác theo quy định của Điều lệ này.

2. Theo đề nghị của Tổng giám đốc và được sự chấp thuận của Hội đồng quản trị, Công ty được tuyển dụng người điều hành khác với số lượng và tiêu chuẩn phù hợp với cơ cấu và quy chế quản lý của công ty do Hội đồng quản trị quy định. Người điều hành doanh nghiệp phải có trách nhiệm để hỗ trợ Công ty đạt được các mục tiêu đề ra trong hoạt động và tổ chức.

3. Tổng giám đốc được trả lương và thưởng. Tiền lương và thưởng của Tổng giám đốc do Hội đồng quản trị quyết định.

4. Tiền lương của người điều hành được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, được thể hiện thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty và phải báo cáo Đại hội đồng cổ đông tại cuộc họp thường niên.

Điều 35. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, nhiệm vụ và quyền hạn của Tổng giám đốc

1. Hội đồng quản trị bổ nhiệm một (01) thành viên trong Hội đồng quản trị hoặc thuê người khác làm Tổng giám đốc.

2. Tổng giám đốc là người điều hành công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty; chịu sự giám sát của Hội đồng quản trị; chịu trách nhiệm trước Hội đồng quản trị và trước pháp luật về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ được giao.

3. Nhiệm kỳ của Tổng giám đốc không quá (05) năm và có thể được bổ nhiệm lại với số nhiệm kỳ không hạn chế. Tổng giám đốc phải đáp ứng các tiêu chuẩn, điều kiện theo quy định của pháp luật và Điều lệ công ty.

4. Tổng giám đốc có các quyền và nghĩa vụ sau:

a. Quyết định các vấn đề liên quan đến công việc kinh doanh hằng ngày của Công ty mà không thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

b. Tổ chức thực hiện các nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị;

c. Tổ chức thực hiện kế hoạch kinh doanh và phương án đầu tư của Công ty;

d. Kiến nghị phương án cơ cấu tổ chức, quy chế quản lý nội bộ của Công ty;

e. Bổ nhiệm, miễn nhiệm, bãi nhiệm các chức danh quản lý trong Công ty, trừ các chức danh thuộc thẩm quyền của Hội đồng quản trị;

f. Quyết định tiền lương và lợi ích khác đối với người lao động trong Công ty, kể cả người quản lý thuộc thẩm quyền bổ nhiệm của Tổng giám đốc;

g. Tuyển dụng lao động;

- h. Kiến nghị phương án trả cổ tức hoặc xử lý lỗ trong kinh doanh;
- i. Quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật, Điều lệ công ty và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị.

5. Hội đồng quản trị có thể miễn nhiệm Tổng giám đốc khi đa số thành viên Hội đồng quản trị có quyền biểu quyết dự họp tán thành và bổ nhiệm Tổng giám đốc mới thay thế.

IX. BAN KIỂM SOÁT

Điều 36. Ứng cử, đề cử thành viên Ban Kiểm soát

1. Việc ứng cử, đề cử thành viên Ban kiểm soát được thực hiện tương tự quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 25 Điều lệ này.

2. Trường hợp số lượng các ứng viên Ban kiểm soát thông qua đề cử và ứng cử không đủ số lượng cần thiết, Ban kiểm soát đương nhiệm có thể đề cử thêm ứng viên hoặc tổ chức đề cử theo quy định tại Điều lệ công ty, Quy chế nội bộ về quản trị công ty và Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát. Việc Ban kiểm soát đương nhiệm giới thiệu thêm ứng viên phải được công bố rõ ràng trước khi Đại hội đồng cổ đông biểu quyết bầu thành viên Ban kiểm soát theo quy định của pháp luật.

Điều 37. Thành phần Ban Kiểm soát

1. Số lượng Kiểm soát viên của Công ty là ba (03) người. Nhiệm kỳ của Kiểm soát viên không quá năm (05) năm và có thể được bầu lại với số nhiệm kỳ không hạn chế.

2. Thành viên Ban kiểm soát phải có tiêu chuẩn và điều kiện theo quy định tại Điều 169 Luật Doanh nghiệp và không thuộc các trường hợp sau:

- a. Làm việc trong bộ phận kế toán, tài chính của Công ty;
- b. Là thành viên hay nhân viên của công ty kiểm toán độc lập thực hiện kiểm toán các báo cáo tài chính của công ty trong ba (03) năm liền trước đó.

3. Thành viên Ban Kiểm soát bị miễn nhiệm trong các trường hợp sau:

- a. Không còn đủ tiêu chuẩn và điều kiện làm thành viên Ban kiểm soát theo quy định tại khoản 2 Điều này;
- b. Có đơn từ chức và được chấp thuận;
- c. Các trường hợp khác theo quy định tại Điều lệ này.

Điều 38. Trưởng Ban Kiểm soát

1. Trưởng Ban kiểm soát do Ban kiểm soát bầu trong số các thành viên Ban kiểm soát; việc bầu, miễn nhiệm, bãi nhiệm theo nguyên tắc đa số. Ban kiểm soát phải có hơn một nửa số thành viên thường trú ở Việt Nam. Trưởng Ban kiểm soát phải có bằng tốt nghiệp đại học chính quy trở lên thuộc một trong các chuyên ngành: kinh tế, tài chính, kế toán, kiểm toán, luật, quản trị kinh doanh hoặc chuyên ngành có liên quan đến hoạt động của Doanh nghiệp.

2. Quyền và nghĩa vụ của Trưởng Ban kiểm soát:

- a. Triệu tập cuộc họp Ban kiểm soát;

b. Yêu cầu Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, và người điều hành khác cung cấp thông tin liên quan đến báo cáo Ban kiểm soát;

c. Lập và ký báo cáo của Ban kiểm soát sau khi đã tham khảo ý kiến của Hội đồng quản trị để trình Đại hội đồng cổ đông.

Điều 39. Quyền và nghĩa vụ của Ban kiểm soát

Ban Kiểm soát có các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 170 Luật Doanh nghiệp và các quyền, nghĩa vụ sau:

1. Đề xuất, kiến nghị Đại hội đồng cổ đông phê duyệt danh sách tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính của Công ty; quyết định tổ chức kiểm toán được chấp thuận thực hiện kiểm tra hoạt động của Công ty, bãi miễn kiểm toán viên được chấp thuận khi xét thấy cần thiết.

2. Chịu trách nhiệm trước cổ đông về hoạt động giám sát của mình.

3. Giám sát tình hình tài chính của Công ty, việc tuân thủ pháp luật trong hoạt động của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người quản lý khác.

4. Đảm bảo phối hợp hoạt động với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và cổ đông.

5. Trường hợp phát hiện hành vi vi phạm pháp luật hoặc vi phạm Điều lệ công ty của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác của doanh nghiệp, Ban kiểm soát phải thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị trong vòng 48 giờ, yêu cầu người có hành vi vi phạm chấm dứt vi phạm và có giải pháp khắc phục hậu quả.

6. Xây dựng Quy chế hoạt động của Ban kiểm soát và trình Đại hội đồng cổ đông thông qua.

7. Báo cáo tại Đại hội đồng cổ đông theo quy định tại Điều 290 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán.

8. Có quyền tiếp cận hồ sơ, tài liệu của Công ty lưu giữ tại trụ sở chính, chi nhánh và địa điểm khác; có quyền đến địa điểm làm việc của người quản lý và nhân viên của Công ty trong giờ làm việc.

9. Có quyền yêu cầu Hội đồng quản trị, thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người quản lý khác cung cấp đầy đủ, chính xác, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty.

10. Các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật và Điều lệ này.

Điều 40. Cuộc họp của Ban Kiểm soát

1. Ban kiểm soát phải họp ít nhất 02 lần trong một năm, số lượng thành viên tham dự họp ít nhất là 2/3 số thành viên Ban kiểm soát. Biên bản họp Ban kiểm soát được lập chi tiết và rõ ràng. Người ghi biên bản và các thành viên Ban kiểm soát tham dự họp phải ký tên và biên bản cuộc họp. Các biên bản họp của Ban kiểm soát phải được lưu giữ nhằm xác định trách nhiệm của từng thành viên Ban kiểm soát.

2. Ban kiểm soát có quyền yêu cầu thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và đại diện tổ chức kiểm toán được chấp thuận tham dự và trả lời các vấn đề cần được làm rõ.

Điều 41. Tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác của thành viên Ban Kiểm soát

1. Thành viên Ban Kiểm soát được trả tiền lương, thù lao, thưởng và lợi ích khác

theo quyết định của Đại hội đồng cổ đông. Đại hội đồng cổ đông quyết định tổng mức tiền lương, thù lao, thưởng, lợi ích khác và ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát.

2. Thành viên Ban kiểm soát được thanh toán chi phí ăn ở, đi lại, chi phí sử dụng dịch vụ tư vấn độc lập với mục đích hợp lý. Tổng mức thù lao và chi phí này không vượt quá tổng ngân sách hoạt động hằng năm của Ban kiểm soát đã được Đại hội đồng cổ đông chấp thuận, trừ trường hợp Đại hội đồng cổ đông có quyết định khác.

3. Tiền lương và chi phí hoạt động của Ban kiểm soát được tính vào chi phí kinh doanh của Công ty theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập doanh nghiệp, quy định khác của pháp luật có liên quan và phải được lập thành mục riêng trong báo cáo tài chính hằng năm của Công ty.

X. TRÁCH NHIỆM CỦA THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, THÀNH VIÊN BAN KIỂM SOÁT, TỔNG GIÁM ĐỐC VÀ NGƯỜI ĐIỀU HÀNH KHÁC

Thành viên Hội đồng quản trị, Thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có trách nhiệm thực hiện các nhiệm vụ của mình, kể cả những nhiệm vụ với tư cách thành viên các tiểu ban của Hội đồng quản trị, một cách trung thực, cẩn trọng vì lợi ích của Công ty.

Điều 42. Trách nhiệm trung thực và tránh các xung đột về quyền lợi

1. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác phải công khai các lợi ích có liên quan theo quy định tại Luật Doanh nghiệp và các văn bản pháp luật liên quan.

2. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác và những người có liên quan của các thành viên này chỉ được sử dụng những thông tin có được nhờ chức vụ của mình để phục vụ lợi ích của Công ty.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người quản lý khác có nghĩa vụ thông báo bằng văn bản cho Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát về các giao dịch giữa Công ty, công ty con, công ty khác do Công ty ty đại chúng nắm quyền kiểm soát trên 50% trở lên vốn điều lệ với chính đối tượng đó hoặc với những người có liên quan của đối tượng đó theo quy định của pháp luật. Đối với các giao dịch nêu trên do Đại hội đồng cổ đông hoặc Hội đồng quản trị chấp thuận, Công ty phải thực hiện công bố thông tin về các nghị quyết này theo quy định của pháp luật chứng khoán về công bố thông tin.

4. Thành viên Hội đồng quản trị không được biểu quyết đối với giao dịch mang lại lợi ích cho thành viên đó hoặc người có liên quan của thành viên đó theo quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ công ty.

5. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người quản lý khác và những người có liên quan của các đối tượng này không được sử dụng hoặc tiết lộ cho người khác các thông tin nội bộ để thực hiện các giao dịch liên quan.

6. Giao dịch giữa Công ty với một hoặc nhiều thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc, người điều hành khác và cá nhân, tổ chức có liên

quan đến các đối tượng này không bị vô hiệu trong các trường hợp sau đây:

a. Đối với hợp đồng có giá trị nhỏ hơn hoặc bằng hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch cũng như các mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được báo cáo tới Hội đồng quản trị. Đồng thời, Hội đồng quản trị đã cho phép thực hiện hợp đồng hoặc giao dịch đó một cách trung thực bằng đa số phiếu tán thành của những thành viên Hội đồng không có lợi ích liên quan;

b. Đối với những hợp đồng có giá trị lớn hơn hai mươi phần trăm (20%) tổng giá trị tài sản được ghi trong báo cáo tài chính gần nhất, những nội dung quan trọng của hợp đồng hoặc giao dịch này cũng như mối quan hệ và lợi ích của thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác đã được công bố cho các cổ đông không có lợi ích liên quan có quyền biểu quyết về vấn đề đó, và những cổ đông đó đã thông qua hợp đồng hoặc giao dịch này;

Điều 43. Trách nhiệm về thiệt hại và bồi thường

1. Thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc và người điều hành khác vi phạm nghĩa vụ, trách nhiệm trung thực và cẩn trọng, không hoàn thành nghĩa vụ của mình với sự miễn cưỡng và năng lực chuyên môn phải chịu trách nhiệm về những thiệt hại do hành vi vi phạm của mình gây ra.

2. Công ty bồi thường cho những người đã, đang hoặc có thể trở thành một bên liên quan trong các vụ khiếu nại, kiện, khởi tố (bao gồm các vụ việc dân sự, hành chính và không phải là các vụ kiện do Công ty là người khởi kiện) nếu người đó đã hoặc đang là thành viên Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc, người điều hành khác, nhân viên hoặc là đại diện được Công ty ủy quyền hoặc người đó đã hoặc đang làm theo yêu cầu của Công ty với tư cách thành viên Hội đồng quản trị, người điều hành doanh nghiệp, nhân viên hoặc đại diện theo ủy quyền của Công ty với điều kiện người đó đã hành động trung thực, cẩn trọng, miễn cưỡng vì lợi ích hoặc không mâu thuẫn với lợi ích của Công ty, trên cơ sở tuân thủ luật pháp và không có bằng chứng xác nhận rằng người đó đã vi phạm những trách nhiệm của mình.

3. Chi phí bồi thường bao gồm chi phí phán quyết, các khoản tiền phạt, các khoản phải thanh toán phát sinh trong thực tế (kể cả phí thuê luật sư) khi giải quyết những vụ việc này trong khuôn khổ luật pháp cho phép. Công ty có thể mua bảo hiểm cho những người này để tránh những trách nhiệm bồi thường nêu trên.

XI. QUYỀN TRA CỨU SỔ SÁCH VÀ HỒ SƠ CÔNG TY

Điều 44. Quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ

1. Cổ đông phổ thông có quyền tra cứu sổ sách và hồ sơ, cụ thể như sau:

a. Cổ đông phổ thông có quyền xem xét, tra cứu và trích lục thông tin về tên và địa chỉ liên lạc trong danh sách cổ đông có quyền biểu quyết; yêu cầu sửa đổi thông tin không chính xác của mình; xem xét, tra cứu, trích lục hoặc sao chụp Điều lệ công ty, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và nghị quyết Đại hội đồng cổ đông;

b. Cổ đông hoặc nhóm cổ đông sở hữu từ 05% tổng số cổ phần phổ thông trở lên có quyền xem xét, tra cứu, trích lục sổ biên bản và nghị quyết, quyết định của Hội đồng quản trị, báo cáo tài chính giữa năm và hàng năm, báo cáo của Ban kiểm soát, hợp đồng, giao dịch phải thông qua Hội đồng quản trị và tài liệu khác, trừ tài liệu liên quan đến bí mật thương mại, bí mật kinh doanh của Công ty.

2. Trường hợp đại diện được uỷ quyền của cổ đông và nhóm cổ đông yêu cầu tra cứu sổ sách và hồ sơ thì phải kèm theo giấy uỷ quyền của cổ đông và nhóm cổ đông mà người đó đại diện hoặc bản sao công chứng của giấy uỷ quyền này.

3. Thành viên Hội đồng quản trị, thành viên Ban kiểm soát, Tổng giám đốc và người điều hành khác có quyền tra cứu sổ đăng ký cổ đông của Công ty, danh sách cổ đông, sổ sách và hồ sơ khác của Công ty vì những mục đích liên quan tới chức vụ của mình với điều kiện các thông tin này phải được bảo mật.

4. Công ty phải lưu giữ Điều lệ này và những bản sửa đổi bổ sung Điều lệ, Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, các quy chế, các tài liệu chứng minh quyền sở hữu tài sản, nghị quyết Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, biên bản họp Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị, các báo cáo của Hội đồng quản trị, các báo cáo của Ban kiểm soát, báo cáo tài chính năm, sổ sách kế toán và các tài liệu khác theo quy định của pháp luật tại trụ sở chính hoặc một nơi khác với điều kiện là các cổ đông và Cơ quan đăng ký kinh doanh được thông báo về địa điểm lưu trữ các tài liệu này.

5. Điều lệ Công ty phải được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty.

XII. CÔNG NHÂN VIÊN VÀ CÔNG ĐOÀN

Điều 45. Công nhân viên và công đoàn

1. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch đề Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến việc tuyển dụng, cho người lao động nghỉ việc, lương, bảo hiểm xã hội, phúc lợi, khen thưởng và kỷ luật đối với người lao động và người điều hành doanh nghiệp.

2. Tổng giám đốc phải lập kế hoạch đề Hội đồng quản trị thông qua các vấn đề liên quan đến quan hệ của Công ty với các tổ chức công đoàn theo các chuẩn mực, thông lệ và chính sách quản lý tốt nhất, những thông lệ và chính sách quy định tại Điều lệ này, các quy chế của Công ty và quy định pháp luật hiện hành.

XIII. PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

Điều 46. Phân phối lợi nhuận

1. Đại hội đồng cổ đông quyết định mức chi trả cổ tức và hình thức chi trả cổ tức hàng năm từ lợi nhuận được giữ lại của Công ty.

2. Công ty không thanh toán lãi cho khoản tiền trả cổ tức hay khoản tiền chi trả liên quan tới một loại cổ phiếu.

3. Hội đồng quản trị có thể kiến nghị Đại hội đồng cổ đông thông qua việc thanh toán toàn bộ hoặc một phần cổ tức bằng cổ phiếu và Hội đồng quản trị là cơ quan thực

thi quyết định này.

4. Trường hợp cổ tức hay những khoản tiền khác liên quan tới một loại cổ phiếu được chi trả bằng tiền mặt, Công ty phải chi trả bằng tiền đồng Việt Nam. Việc chi trả có thể thực hiện trực tiếp hoặc thông qua các ngân hàng trên cơ sở các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp. Trường hợp Công ty đã chuyển khoản theo đúng các thông tin chi tiết về ngân hàng do cổ đông cung cấp mà cổ đông đó không nhận được tiền, Công ty không phải chịu trách nhiệm về khoản tiền Công ty đã chuyển cho cổ đông này. Việc thanh toán cổ tức đối với các cổ phiếu niêm yết/đăng ký giao dịch tại Sở giao dịch chứng khoán có thể được tiến hành thông qua công ty chứng khoán hoặc Trung tâm lưu ký chứng khoán Việt Nam.

5. Căn cứ Luật doanh nghiệp, Luật chứng khoán, Hội đồng quản trị thông qua nghị quyết xác định một ngày cụ thể để chốt danh sách cổ đông. Căn cứ theo ngày đó, những người đăng ký với tư cách cổ đông hoặc người sở hữu các chứng khoán khác được quyền nhận cổ tức, lãi suất, phân phối lợi nhuận, nhận cổ phiếu, nhận thông báo hoặc tài liệu khác.

6. Lợi nhuận sau thuế của Công ty trước khi phân chia cổ tức cho các cổ đông phải trích lập các Quỹ.

a. Các quỹ khác do Hội đồng quản trị trình Đại hội đồng cổ đông:

- Quỹ khen thưởng tối đa: 5%
- Quỹ phúc lợi tối đa: 2%

Ngoài các quỹ trên căn cứ vào kết quả sản xuất kinh doanh, hàng năm sẽ trích một phần lợi nhuận bổ sung vào vốn, mức trích do Đại hội đồng cổ đông quy định.

b. Trích quỹ khen thưởng Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và Ban Kiểm soát 5% lợi nhuận sau thuế.

7. Các vấn đề khác liên quan đến phân phối lợi nhuận được thực hiện theo quy định của pháp luật.

XIV. TÀI KHOẢN NGÂN HÀNG, QUỸ DỰ TRỮ, NĂM TÀI CHÍNH VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Điều 47. Tài khoản ngân hàng

1. Công ty mở tài khoản tại các ngân hàng Việt Nam hoặc tại các ngân hàng nước ngoài được phép hoạt động tại Việt Nam.

2. Theo sự chấp thuận trước của cơ quan có thẩm quyền, trong trường hợp cần thiết, Công ty có thể mở tài khoản ngân hàng ở nước ngoài theo các quy định của pháp luật.

3. Công ty tiến hành tất cả các khoản thanh toán và giao dịch kế toán thông qua các tài khoản tiền Việt Nam hoặc ngoại tệ tại các ngân hàng mà Công ty mở tài khoản.

Điều 48. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày đầu tiên của tháng một (01) hàng năm và kết thúc vào ngày thứ ba mươi một (31) của tháng mười hai (12) cùng năm. Năm tài chính đầu tiên bắt đầu từ ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp và kết thúc

vào ngày thứ ba mươi một (31) của tháng mười hai (12) ngay sau ngày cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đó.

Điều 49. Chế độ kế toán

1. Chế độ kế toán Công ty sử dụng là Chế độ Kế toán Việt Nam (VAS) hoặc chế độ kế toán doanh nghiệp hoặc chế độ kế toán đặc thù được cơ quan có thẩm quyền ban hành khác được Bộ Tài chính chấp thuận.

2. Công ty lập sổ sách kế toán bằng tiếng Việt và lưu giữ hồ sơ kế toán theo quy định pháp luật về kế toán và pháp luật liên quan. Những hồ sơ này phải chính xác, cập nhật, có hệ thống và phải đủ để chứng minh và giải trình các giao dịch của Công ty.

3. Công ty sử dụng đơn vị tiền tệ trong kế toán là đồng Việt Nam. Trường hợp Công ty có các nghiệp vụ kinh tế phát sinh chủ yếu bằng một loại ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn ngoại tệ đó làm đơn vị tiền tệ trong kế toán, chịu trách nhiệm về lựa chọn đó trước pháp luật và thông báo cho cơ quan quản lý thuế trực tiếp.

XV. BÁO CÁO TÀI CHÍNH, BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN VÀ TRÁCH NHIỆM CÔNG BỐ THÔNG TIN

Điều 50. Báo cáo tài chính năm, sáu tháng và quý

1. Công ty phải lập Báo cáo tài chính năm và báo cáo tài chính năm phải được kiểm toán theo quy định của pháp luật. Công ty công bố báo cáo tài chính năm đã được kiểm toán theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

2. Báo cáo tài chính năm phải bao gồm báo cáo, phụ lục, thuyết minh theo quy định pháp luật về kế toán doanh nghiệp. Báo cáo tài chính năm phản ánh một cách trung thực và khách quan tình hình hoạt động của Công ty.

3. Công ty phải lập và công bố các báo cáo sáu tháng đã soát xét và báo cáo tài chính quý theo quy định của pháp luật về công bố thông tin trên thị trường chứng khoán và nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Điều 51. Báo cáo thường niên

Công ty phải lập và công bố Báo cáo thường niên theo các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

XVI. KIỂM TOÁN CÔNG TY

Điều 52. Kiểm toán

1. Đại hội đồng cổ đông thường niên chỉ định một công ty kiểm toán độc lập hoặc thông qua danh sách các công ty kiểm toán độc lập và ủy quyền cho Hội đồng quản trị quyết định lựa chọn một trong số các đơn vị này tiến hành kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính tiếp theo dựa trên những điều khoản và điều kiện thỏa thuận với Hội đồng quản trị.

2. Báo cáo kiểm toán được đính kèm báo cáo tài chính năm của Công ty.

3. Kiểm toán viên độc lập thực hiện việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty được tham dự các cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được quyền nhận các thông báo và các thông tin khác liên quan đến cuộc họp Đại hội đồng cổ đông và được phát biểu ý kiến tại đại hội về các vấn đề có liên quan đến việc kiểm toán báo cáo tài chính của Công ty.

XVII. DẤU CỦA DOANH NGHIỆP

Điều 53. Dấu của doanh nghiệp

1. Dấu bao gồm dấu được làm tại sở khắc dấu hoặc dấu dưới hình thức chữ ký số theo quy định của pháp luật về giao dịch điện tử.

2. Hội đồng quản trị quyết định loại dấu, số lượng, hình thức và nội dung dấu của Công ty, chi nhánh, văn phòng đại diện của Công ty (nếu có).

3. Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc sử dụng và quản lý con dấu theo quy định của pháp luật hiện hành.

XVIII. GIẢI THỂ CÔNG TY

Điều 54. Giải thể công ty

1. Công ty có thể bị giải thể trong những trường hợp sau:

a. Kết thúc thời hạn hoạt động đã ghi trong Điều lệ công ty mà không có quyết định gia hạn;

b. Theo nghị quyết, quyết định của Đại hội đồng cổ đông;

c. Bị thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, trừ trường hợp Luật Quản lý thuế có quy định khác;

d. Các trường hợp khác theo quy định của pháp luật.

2. Việc giải thể Công ty trước thời hạn (kể cả thời hạn đã gia hạn) do Đại hội đồng cổ đông quyết định, Hội đồng quản trị thực hiện. Quyết định giải thể này phải thông báo hoặc phải được chấp thuận bởi cơ quan có thẩm quyền (nếu bắt buộc) theo quy định.

Điều 55. Gia hạn hoạt động

1. Hội đồng quản trị triệu tập họp Đại hội đồng cổ đông ít nhất bảy (07) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động để cổ đông có thể biểu quyết về việc gia hạn hoạt động của Công ty theo đề nghị của Hội đồng quản trị.

2. Thời hạn hoạt động được gia hạn khi có từ 65% trở lên tổng số phiếu bầu của các cổ đông có quyền biểu quyết có mặt trực tiếp hoặc thông qua đại diện được ủy quyền có mặt tại Đại hội đồng cổ đông thông qua.

Điều 56. Thanh lý

1. Tối thiểu sáu (06) tháng trước khi kết thúc thời hạn hoạt động của Công ty hoặc sau khi có quyết định giải thể Công ty, Hội đồng quản trị phải thành lập Ban thanh lý gồm ba (03) thành viên. Hai (02) thành viên do Đại hội đồng cổ đông chỉ định và một (01) thành viên do Hội đồng quản trị chỉ định từ một công ty kiểm toán độc lập. Ban thanh lý chuẩn bị các quy chế hoạt động của mình. Các thành viên của Ban thanh lý có thể được lựa chọn

trong số nhân viên Công ty hoặc chuyên gia độc lập. Tất cả các chi phí liên quan đến thanh lý được Công ty ưu tiên thanh toán trước các khoản nợ khác của Công ty.

2. Ban thanh lý có trách nhiệm báo cáo cho Cơ quan đăng ký kinh doanh về ngày thành lập và ngày bắt đầu hoạt động. Kể từ thời điểm đó, Ban thanh lý thay mặt Công ty trong tất cả các công việc liên quan đến thanh lý Công ty trước Tòa án và các cơ quan hành chính.

3. Tiền thu được từ việc thanh lý được thanh toán theo thứ tự sau:

- a. Các chi phí thanh lý;
- b. Các khoản nợ lương, trợ cấp thôi việc, bảo hiểm xã hội và các quyền lợi khác của người lao động theo thỏa ước lao động tập thể và hợp đồng lao động đã ký kết;
- c. Nợ thuế;
- d. Các khoản nợ khác của Công ty;
- e. Phần còn lại sau khi đã thanh toán tất cả các khoản nợ từ mục (a) đến (d) trên đây được chia cho các cổ đông. Các cổ phần ưu đãi được ưu tiên thanh toán trước.

XIX. GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP NỘI BỘ

Điều 57. Giải quyết tranh chấp nội bộ

1. Trường hợp phát sinh tranh chấp hay khiếu nại có liên quan tới hoạt động của Công ty, quyền và nghĩa vụ của các cổ đông theo quy định tại Luật doanh nghiệp, các quy định pháp luật khác, Điều lệ công ty, các quy định giữa:

- a. Cổ đông với Công ty;
- b. Cổ đông với Hội đồng quản trị, Tổng giám đốc hay người điều hành khác;

Các bên liên quan cố gắng giải quyết tranh chấp đó thông qua thương lượng và hoà giải. Trừ trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hoặc Chủ tịch Hội đồng quản trị, Chủ tịch Hội đồng quản trị chủ trì việc giải quyết tranh chấp và yêu cầu từng bên trình bày các thông tin liên quan đến tranh chấp trong vòng mười (10) ngày làm việc kể từ ngày tranh chấp phát sinh. Trường hợp tranh chấp liên quan tới Hội đồng quản trị hay Chủ tịch Hội đồng quản trị, bất cứ bên nào cũng có thể yêu cầu các bên liên quan họp bàn để thống nhất chỉ định một chuyên gia độc lập làm trung gian hoà giải trong quá trình giải quyết tranh chấp.

2. Trường hợp không đạt được quyết định hoà giải trong vòng sáu (06) tuần từ khi bắt đầu quá trình hoà giải hoặc nếu quyết định của trung gian hoà giải không được các bên chấp nhận, bất cứ bên nào cũng có thể đưa tranh chấp đó ra Trọng tài kinh tế hoặc Tòa án kinh tế.

3. Các bên tự chịu chi phí có liên quan tới thủ tục thương lượng và hoà giải. Việc thanh toán các chi phí của Tòa án được thực hiện theo phán quyết của Tòa án.

XX. BỔ SUNG VÀ SỬA ĐỔI ĐIỀU LỆ

Điều 58. Điều lệ công ty

1. Việc bổ sung, sửa đổi Điều lệ này phải được Đại hội đồng cổ đông xem xét, quyết định.

2. Trong trường hợp có những quy định của pháp luật có liên quan đến hoạt động của Công ty chưa được đề cập trong bản Điều lệ này hoặc trong trường hợp có những quy định mới của pháp luật khác với những điều khoản trong Điều lệ này thì những quy định của pháp luật đó đương nhiên được áp dụng và điều chỉnh hoạt động của Công ty.

XXI. NGÀY HIỆU LỰC

Điều 59. Ngày hiệu lực

1. Bản điều lệ này gồm 21 Chương 59 điều được Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội nhất trí thông qua ngày 26 tháng 04 năm 2022 và cùng chấp thuận hiệu lực toàn văn của Điều lệ này. Nội dung thay đổi được cập nhật kể từ ngày 03 tháng 06 năm 2025 và sẽ được trình Đại hội đồng cổ đông xem xét, thông qua vào kỳ họp gần nhất.

2. Điều lệ được lập thành mười (10) bản, có giá trị như nhau và phải được lưu giữ tại trụ sở chính của Công ty.

3. Điều lệ này là duy nhất và chính thức của Công ty.

4. Các bản sao hoặc trích lục Điều lệ Công ty có giá trị khi có chữ ký của Chủ tịch Hội đồng quản trị hoặc tối thiểu một phần hai (1/2) tổng số thành viên Hội đồng quản trị.

Hà Nam, ngày 03 tháng 06 năm 2025



Nguyễn Minh Hoàn

BẢN SAO

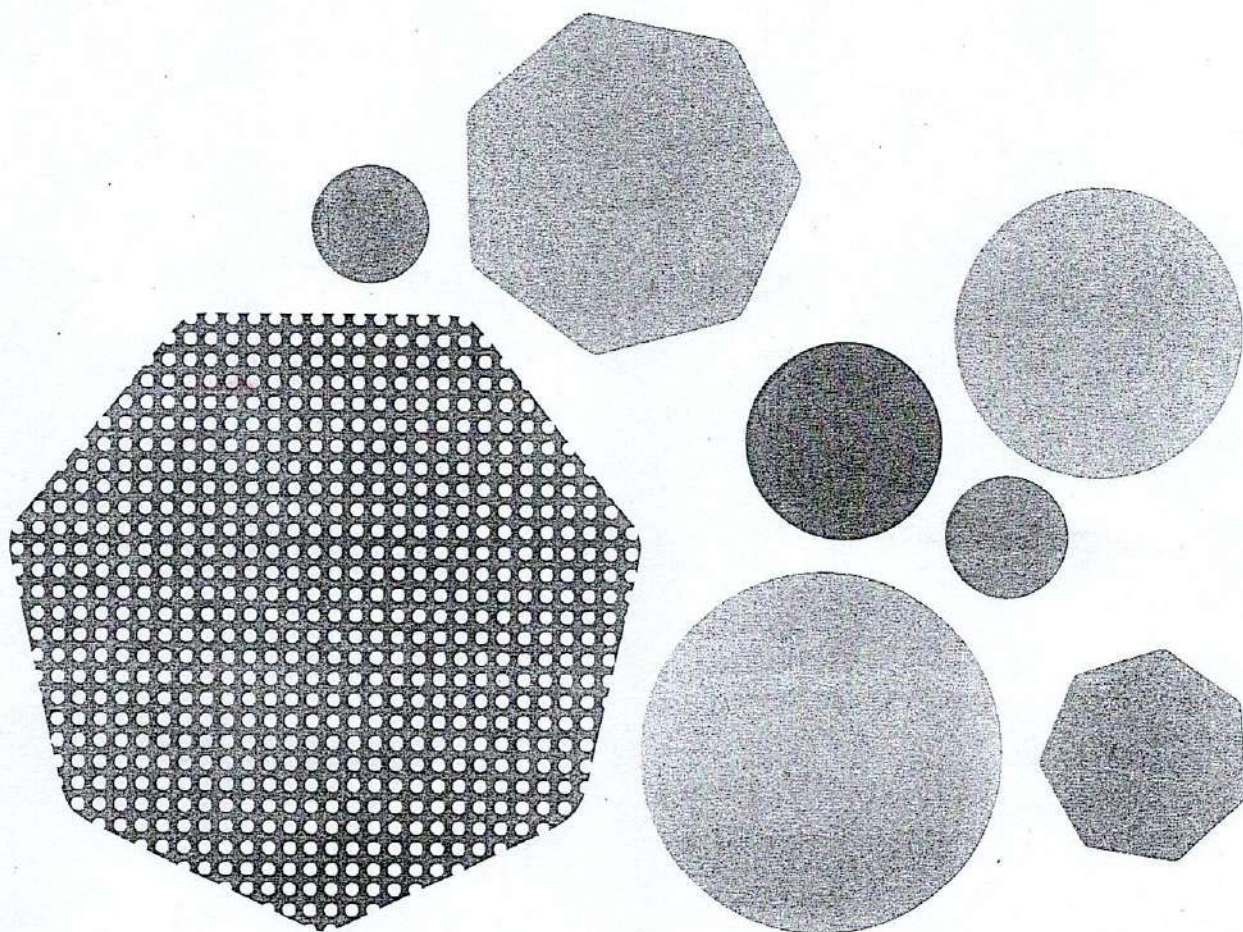


Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023



Thành viên độc lập của hãng UHY Quốc tế

*Giúp khách hàng
phát triển thịnh vượng*

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

**BÁO CÁO TÀI CHÍNH
ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN**

CHO NĂM TÀI CHÍNH KẾT THÚC NGÀY 31/12/2023

CÔNG TY

MỤC LỤC

<u>NỘI DUNG</u>	<u>TRANG</u>
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN	4 - 5
BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN	6 - 7
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH	8
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ	9
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH	10 - 37

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây được gọi là “Công ty”) đệ trình Báo cáo này cùng với Báo cáo tài chính của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023.

HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc đã điều hành Công ty trong năm và đến ngày lập Báo cáo này gồm:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên	(Bổ nhiệm ngày 19/04/2023)
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập	(Bổ nhiệm ngày 19/04/2023)
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên độc lập	(Miễn nhiệm ngày 19/04/2023)

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng Ban
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng không có sự kiện nào sau ngày kết thúc năm tài chính có ảnh hưởng trọng yếu, cần phải điều chỉnh hoặc công bố trong Báo cáo tài chính này.

KIỂM TOÁN VIÊN

Báo cáo tài chính kèm theo được Kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội - Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31/12/2023, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các phán đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong Báo cáo tài chính hay không;
- Lập Báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh;

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (TIẾP)

- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ sách kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ngoài ra, Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và vì vậy thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

CÁC CAM KẾT KHÁC

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán, tuân thủ các quy định tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật chứng khoán và Thông tư số 116/2020/TT-BTC ngày 31/12/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn một số điều về quản trị Công ty áp dụng đối với Công ty đại chúng tại Nghị định số 155/2020/NĐ-CP.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Đắc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Số: 335 /2024/UHY-HN/BCKT

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các Cổ đông
Hội đồng Quản trị và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán Báo cáo tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 26/03/2024, từ trang 06 đến trang 37 bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31/12/2023, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo Lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và Bản thuyết minh Báo cáo tài chính.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập, trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính 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 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 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 Tổng 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 đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tại ngày 31/12/2023, 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.

Hà Nội, ngày 26 tháng 03 năm 2024

**CHI NHÁNH HÀ NỘI - CÔNG TY TNHH
KIỂM TOÁN VÀ TƯ VẤN UHY**



HOÀNG ĐÌNH HẢI – Phó Giám đốc
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 2282-2023-112-1

TRẦN HỒNG GIANG - Kiểm toán viên
Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 3893-2022-112-1

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31/12/2023

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		179.357.861.478	227.869.350.472
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4	8.289.987.259	7.337.029.602
Tiền	111		8.289.987.259	7.337.029.602
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		50.135.527.843	79.786.345.992
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	6	49.550.053.250	67.969.410.001
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	7	8.200.082.084	13.500.521.584
Phải thu ngắn hạn khác	136		6.816.818	416.477.014
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(7.621.424.309)	(2.100.062.607)
Hàng tồn kho	140		94.278.556.158	112.147.480.077
Hàng tồn kho	141	8	94.278.556.158	112.147.480.077
Tài sản ngắn hạn khác	150		26.653.790.218	28.598.494.801
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	9	33.937.608	7.274.731
Thuế GTGT được khấu trừ	152		26.619.852.610	27.803.189.240
Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153	13	-	788.030.830
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		505.326.224.634	469.215.516.994
Tài sản cố định	220		67.791.329.695	74.060.519.267
Tài sản cố định hữu hình	221	11	67.791.329.695	74.060.519.267
- Nguyên giá	222		128.102.083.177	130.075.810.450
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.310.753.482)	(56.015.291.183)
Tài sản dở dang dài hạn	240		430.397.268.069	385.209.221.529
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	10	430.397.268.069	385.209.221.529
Đầu tư tài chính dài hạn	250	5	5.908.923.871	6.325.361.010
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(4.091.076.129)	(3.674.638.990)
Tài sản dài hạn khác	260		1.228.702.999	3.620.415.188
Chi phí trả trước dài hạn	261	9	1.228.702.999	3.620.415.188
TỔNG TÀI SẢN	270		684.684.086.112	697.084.867.466

Mẫu số B01-DN

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)
 Tại ngày 31/12/2023

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		251.674.709.622	269.968.536.599
Nợ ngắn hạn	310		192.680.903.498	208.893.255.675
Phải trả người bán ngắn hạn	311	12	16.703.122.251	45.724.131.355
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	13	658.155.453	-
Phải trả người lao động	314		1.164.000.000	-
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	15	4.774.150.994	2.669.124.320
Phải trả ngắn hạn khác	319	16	70.800.000.000	95.500.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	14	98.581.474.800	65.000.000.000
Nợ dài hạn	330		58.993.806.124	61.075.280.924
Phải trả dài hạn khác	337	16	30.774.529.600	30.774.529.600
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	14	28.219.276.524	30.300.751.324
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		433.009.376.490	427.116.330.867
Vốn chủ sở hữu	410	17	433.009.376.490	427.116.330.867
Vốn góp của chủ sở hữu	411		421.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		421.745.200.000	421.745.200.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		11.058.060.490	5.165.014.867
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		5.165.014.867	3.292.610.707
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		5.893.045.623	1.872.404.160
TỔNG NGUỒN VỐN	440		684.684.086.112	697.084.867.466

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu

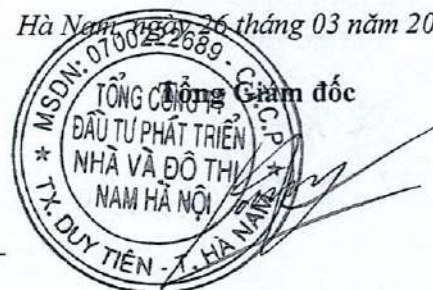


Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đắc Long

Mẫu số B02-DN

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
 Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	18	73.133.546.015	108.276.033.433
Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
Doanh thu thuần bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		73.133.546.015	108.276.033.433
Giá vốn hàng bán	11	19	50.076.313.521	90.777.174.814
Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		23.057.232.494	17.498.858.619
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20	7.416.003	40.542.290
Chi phí tài chính	22	21	2.650.075.988	2.296.343.700
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.233.638.849	1.566.503.956
Chi phí bán hàng	25		-	-
Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	22	13.644.573.710	12.794.719.301
Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		6.769.998.799	2.448.337.908
Thu nhập khác	31	23	1.082.769.343	45.652.096
Chi phí khác	32	24	193.393.651	76.622.699
Lợi nhuận khác	40		889.375.692	(30.970.603)
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		7.659.374.491	2.417.367.305
Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	25	1.766.328.868	544.963.145
Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		5.893.045.623	1.872.404.160
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	26	140	50
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		140	50

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhất

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024



Nguyễn Đắc Long

Mẫu số B03-DN

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ
(Theo phương pháp gián tiếp)
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2023

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
Lợi nhuận trước thuế	01		7.659.374.491	2.417.367.305
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.360.759.561	5.295.812.455
Các khoản dự phòng	03		5.937.798.841	2.829.902.351
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(1.030.389.049)	(86.194.386)
Chi phí lãi vay	06		2.233.638.849	1.566.503.956
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		19.161.182.693	12.023.391.681
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		25.313.804.615	(32.578.619.618)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		17.868.923.919	(9.668.683.943)
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(42.249.831.598)	103.646.568.668
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		2.365.049.312	2.290.906.275
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.710.043.849)	(1.332.557.956)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(505.000.000)	(1.340.807.192)
	20		20.244.085.092	73.040.197.915
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh				
Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(52.122.061.956)	(171.155.280.145)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		1.323.518.518	106.481.481
Tiền thu lãi vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		7.416.003	40.542.290
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(50.791.127.435)	(171.008.256.374)
Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	140.785.816.000
Tiền thu từ đi vay	33		59.500.000.000	121.326.318.914
Tiền trả nợ gốc vay	34		(28.000.000.000)	(157.527.543.890)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		31.500.000.000	104.584.591.024
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		952.957.657	6.616.532.565
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60	4	7.337.029.602	720.497.037
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70	4	8.289.987.259	7.337.029.602

Người lập biểu

Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất

Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024



Nguyễn Đắc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 HÌNH THỨC SỞ HỮU VỐN

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, (sau đây gọi tắt là "Công ty") là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0700222689 ngày 27/11/2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 13 vào ngày 14/09/2022 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Cụm Công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty ngày 31/12/2023 là 421.745.200.000 đồng chia thành 42.174.520 cổ phần với mệnh giá cổ phần là 10.000 đồng/cổ phần.

Cổ phiếu của Công ty được phép niêm yết tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh với số lượng 42.174.520 cổ phiếu niêm yết tương ứng 421.745.200.000 đồng với mã chứng khoán là NHA.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31/12/2023 là 37 người (tại ngày 31/12/2022 là 35 người).

1.2 LĨNH VỰC KINH DOANH

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ (4211; 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810).

1.3 NGÀNH NGHỀ SẢN XUẤT KINH DOANH CHÍNH

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông ...

1.4 CHU KỲ SẢN XUẤT, KINH DOANH THÔNG THƯỜNG

Đối với hoạt động xây lắp, đầu tư xây dựng công trình phụ thuộc vào thời gian thi công của từng công trình theo hợp đồng ký kết giữa Công ty và Chủ đầu tư. Đối với chu kỳ sản xuất kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng bất động sản của công ty bắt đầu từ thời điểm xin giấy phép đầu tư, thực hiện giải phóng mặt bằng, xây dựng cơ bản cho đến hoàn thiện. Do vậy chu kỳ kinh doanh của hoạt động chuyển nhượng Bất động sản của công ty có thể kéo dài trên 12 tháng. Chu kỳ sản xuất kinh doanh của các hoạt động khác của công ty thông thường là 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

1.5 TUYÊN BỐ VỀ KHẢ NĂNG SO SÁNH THÔNG TIN TRÊN BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Số liệu so sánh trên là số liệu của báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán.

2. CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

2.1 CHUẨN MỰC VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN ÁP DỤNG

Công ty áp dụng các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ Tài chính hướng dẫn Chế độ kế toán Doanh nghiệp và Thông tư số 53/2016/TT-BTC ngày 21/03/2016 của Bộ Tài chính sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 200/2014/TT-BTC.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 NĂM TÀI CHÍNH

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 năm Dương lịch. Báo cáo tài chính này được lập cho kỳ hoạt động từ ngày 01 tháng 01 năm 2023 đến ngày 31 tháng 12 năm 2023.

2.3 TUYÊN BỐ VỀ VIỆC TUÂN THỦ CHUẨN MỰC KẾ TOÁN VÀ CHẾ ĐỘ KẾ TOÁN

Báo cáo tài chính của Công ty được lập và trình bày đảm bảo tuân thủ yêu cầu của các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là những chính sách kế toán quan trọng được Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính này:

3.1 CÔNG CỤ TÀI CHÍNH

Riêng Thông tư số 210/2009/TT-BTC ngày 06/11/2009 của Bộ Tài chính hướng dẫn áp dụng Chuẩn mực kế toán Quốc tế về trình bày báo cáo tài chính và thuyết minh thông tin đối với công cụ tài chính chưa được Công ty áp dụng trong việc trình bày Báo cáo tài chính này.

3.2 ƯỚC TÍNH KẾ TOÁN

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về các khoản công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.3 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

Tiền bao gồm tiền mặt, tiền gửi ngân hàng không có kỳ hạn và có kỳ hạn. Các khoản tương đương tiền là các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi hoặc đáo hạn không quá 3 tháng kể từ ngày mua, dễ dàng chuyển đổi thành một lượng tiền xác định cũng như không có nhiều rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3. CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU (TIẾP)

3.4 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác bao gồm các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được ghi nhận ban đầu theo giá gốc, bao gồm giá mua hoặc khoản góp vốn cộng các chi phí trực tiếp liên quan đến hoạt động đầu tư. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ trước khi khoản đầu tư được mua được hạch toán giảm giá trị của chính khoản đầu tư đó. Cổ tức và lợi nhuận của các kỳ sau khi khoản đầu tư được mua được ghi nhận doanh thu. Cổ tức được nhận bằng cổ phiếu chỉ được theo dõi số lượng cổ phiếu tăng thêm, không ghi nhận giá trị cổ phiếu nhận được/được ghi nhận theo mệnh giá (trừ công ty nhà nước thực hiện theo quy định hiện hành của pháp luật).

Dự phòng tổn thất cho các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác được trích lập tại thời điểm lập báo cáo tài chính khi các khoản đầu tư có sự suy giảm so với giá gốc thì Công ty thực hiện trích lập dự phòng như sau:

- Đối với khoản đầu tư vào cổ phiếu niêm yết hoặc giá trị hợp lý khoản đầu tư được xác định tin cậy, việc lập dự phòng dựa trên giá trị thị trường của cổ phiếu.
- Đối với khoản đầu tư không xác định được giá trị hợp lý tại thời điểm báo cáo, dự phòng được trích lập với mức trích bằng chênh lệch giữa vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác và vốn chủ sở hữu thực có nhân với tỷ lệ góp vốn của Công ty so với tổng số vốn góp thực tế của các bên tại đơn vị khác.

Tăng, giảm số dự phòng tổn thất đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác cần phải trích lập tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được ghi nhận vào chi phí tài chính.

3.5 CÁC KHOẢN PHẢI THU

Các khoản nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Việc phân loại các khoản phải thu được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải thu của khách hàng phản ánh các khoản phải thu mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch có tính chất mua - bán giữa Công ty và người mua là đơn vị độc lập với Công ty, bao gồm cả các khoản phải thu về tiền bán hàng xuất khẩu ủy thác cho đơn vị khác.
- Phải thu khác phản ánh các khoản phải thu không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua - bán.

Dự phòng nợ phải thu khó đòi được Công ty trích lập đối với các khoản nợ phải thu đã quá hạn thanh toán ghi trong hợp đồng kinh tế, bản cam kết hợp đồng hoặc cam kết nợ, doanh nghiệp đã đòi nhiều lần nhưng vẫn chưa thu hồi được, việc xác định thời gian quá hạn của khoản nợ phải thu được xác định 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; hoặc đối với các khoản 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 và được hoàn nhập khi thu hồi được nợ.

Sự tăng hoặc giảm khoản dự phòng phải thu khó đòi tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính được hạch toán vào chi phí quản lý doanh nghiệp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.6 HÀNG TỒN KHO

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được.

Giá gốc của hàng tồn kho bao gồm các khoản chi phí để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại, bao gồm: Giá mua, các loại thuế không được hoàn lại, chi phí vận chuyển, bốc xếp, bảo quản trong quá trình mua hàng, hao hụt định mức, và các chi phí khác có liên quan trực tiếp đến việc mua hàng tồn kho.

Giá trị thuần có thể thực hiện được là giá bán ước tính của hàng tồn kho trong kỳ sản xuất, kinh doanh bình thường trừ chi phí ước tính để hoàn thành và chi phí ước tính cần thiết cho việc tiêu thụ chúng.

Công ty áp dụng phương pháp kê khai thường xuyên để hạch toán hàng tồn kho. Giá xuất của hàng tồn kho được tính theo phương pháp bình quân gia quyền.

Phương pháp lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho: Dự phòng giảm giá hàng tồn kho được lập cho từng mặt hàng tồn kho có sự suy giảm giá trị (giá gốc lớn hơn giá trị thuần có thể thực hiện được).

Tại ngày 31/12/2023, Công ty không có hàng tồn kho cần trích lập dự phòng giảm giá.

3.7 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

Tài sản cố định hữu hình được thể hiện theo nguyên giá trừ hao mòn lũy kế. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm toàn bộ các chi phí mà Công ty phải bỏ ra để có được tài sản cố định tính đến thời điểm đưa tài sản đó vào trạng thái sẵn sàng sử dụng. Các chi phí phát sinh sau ghi nhận ban đầu chỉ được ghi tăng nguyên giá tài sản cố định nếu các chi phí này chắc chắn làm tăng lợi ích kinh tế trong tương lai do sử dụng tài sản đó. Các chi phí phát sinh không thỏa mãn điều kiện trên được ghi nhận là chi phí sản xuất, kinh doanh trong kỳ. Nguyên giá tài sản cố định hữu hình mua sắm bao gồm giá mua (trừ các khoản chiết khấu thương mại hoặc giảm giá), các khoản thuế và các chi phí liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Kế toán TSCĐ hữu hình được phân loại theo nhóm tài sản có cùng tính chất và mục đích sử dụng trong hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

<i>Loại tài sản</i>	<i>Thời gian sử dụng (năm)</i>
- Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
- Máy móc, thiết bị	06 - 10
- Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 - 10
- Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 - 06

3.8 CHI PHÍ XÂY DỰNG DỜ DANG

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty gồm các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính. Các tài sản này được ghi nhận theo giá gốc. Giá gốc này bao gồm: chi phí hàng hóa, dịch vụ phải trả cho các nhà thầu, người cung cấp, chi phí lãi vay có liên quan trong giai đoạn đầu tư và các chi phí hợp lý khác liên quan trực tiếp đến việc hình thành tài sản sau này. Các chi phí này sẽ được chuyển sang nguyên giá tài sản cố định theo giá tạm tính (nếu chưa có quyết toán được phê duyệt) khi các tài sản được bàn giao đưa vào sử dụng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.9 CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước bao gồm: công cụ, dụng cụ đã xuất dùng chờ phân bổ, chi phí sửa chữa tài sản cố định, khoản trả trước tiền thuê đất, lợi thế kinh doanh, lợi thế thương mại, chi phí thành lập và các khoản chi phí trả trước khác.

Công cụ dụng cụ: Các công cụ dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong thời gian không quá 2 năm.

Chi phí sửa chữa tài sản cố định: Chi phí sửa chữa tài sản phát sinh một lần có giá trị lớn được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng trong 3 năm.

3.10 NỢ PHẢI TRẢ

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán.

Việc phân loại các khoản nợ phải trả được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán gồm các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với người mua, gồm cả các khoản phải trả giữa công ty mẹ và công ty con, công ty liên doanh, liên kết. Khoản phải trả này gồm cả các khoản phải trả khi nhập khẩu thông qua người nhận ủy thác (trong giao dịch nhập khẩu ủy thác);
- Phải trả khác gồm các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp hàng hóa dịch vụ.

Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

3.11 CHI PHÍ PHẢI TRẢ

Chi phí phải trả của Công ty bao gồm các khoản chi phí lãi vay, là các chi phí thực tế đã phát sinh trong năm báo cáo nhưng chưa chi trả được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh của kỳ báo cáo.

Việc trích trước vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm được tính toán một cách chặt chẽ và phải có bằng chứng hợp lý, tin cậy về các khoản chi phí phải trích trước trong năm, để đảm bảo số chi phí phải trả hạch toán vào tài khoản này phù hợp với số chi phí thực tế phát sinh.

3.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các kế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính.

Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

3.13 CHI PHÍ ĐI VAY

Chi phí đi vay bao gồm lãi tiền vay và các chi phí khác phát sinh liên quan trực tiếp đến các khoản vay.

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Đối với các khoản vốn vay chung trong đó sử dụng cho mục đích đầu tư xây dựng hoặc sản xuất tài sản dở dang thì chi phí đi vay vốn hóa được xác định theo tỷ lệ vốn hóa đối với chi phí lũy kế bình quân gia quyền phát sinh cho việc đầu tư xây dựng cơ bản hoặc sản xuất tài sản đó. Tỷ lệ vốn hóa được tính theo tỷ lệ lãi suất bình quân gia quyền của các khoản vay chưa trả trong năm, ngoại trừ các khoản vay riêng biệt phục vụ cho mục đích hình thành một tài sản cụ thể.

3.14 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung, chênh lệch giữa giá tái phát hành và giá trị sổ sách của cổ phiếu quỹ và cấu phần vốn của trái phiếu chuyển đổi khi đáo hạn. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

3.15 GHI NHẬN DOANH THU, THU NHẬP

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu bán các sản phẩm, hàng hoá (chi tiết nhóm hàng hoá sản phẩm thực bán của Công ty), xây lắp, cung cấp dịch vụ tư vấn, thiết kế....

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong năm theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính của kỳ đó. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn; Khi hợp đồng qui định người mua được quyền trả lại dịch vụ đã mua theo những điều kiện cụ thể, doanh thu chỉ được ghi nhận khi những điều kiện cụ thể đó không còn tồn tại và người mua không được quyền trả lại dịch vụ đã cung cấp;
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó;
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính; và
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng qui định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn.
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;

Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.16 CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong năm, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, dự phòng đầu tư tài chính.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

3.17 THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong năm. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo các luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

3.18 BÊN LIÊN QUAN

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mỗi quan hệ được chú ý tới chứ không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây

4. TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
- Tiền mặt	160.781.652	86.267.260
- Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	8.129.205.607	7.250.762.342
Cộng	8.289.987.259	7.337.029.602

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

5. CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác

	31/12/2023			01/01/2023		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)
Công ty Cổ phần Tân Cảng	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)
- Đồng Văn Hà Nam						
Cộng	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)	10.000.000.000	(3.674.638.990)	(*)

(*) Tại thời điểm 31/12/2023, Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư góp vốn này để thuyết minh trong báo cáo tài chính riêng bởi vì chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ kế toán Doanh nghiệp Việt Nam hiện không có hướng dẫn về cách tính giá trị hợp lý sử dụng các kỹ thuật định giá. Giá trị hợp lý của các khoản đầu tư này có thể khác với giá trị ghi sổ của chúng.

Thông tin chi tiết về các Công ty được góp vốn tại ngày 31 tháng 12 năm 2023 như sau:

Đầu tư vào công ty	Nơi thành lập và hoạt động	Tỷ lệ lợi ích	Tỷ lệ quyền biểu quyết	Hoạt động kinh doanh chính
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	KCN Đồng Văn III, thị trấn Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam	10 %	10 %	Hoạt động dịch vụ hỗ trợ trực tiếp cho vận tải đường thủy

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

6. PHẢI THU CỦA KHÁCH HÀNG

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	49.550.053.250	(7.621.424.309)	67.969.410.001	(2.100.062.607)
- Ban Quản lý Dự án Đầu tư XD huyện Duy Tiên	32.957.695.000	-	46.005.423.000	-
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	7.487.788.000	-	12.618.966.000	-
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	6.653.365.803	(6.653.365.803)	6.653.365.803	(1.755.735.101)
- Khách hàng khác	2.451.204.447	(968.058.506)	2.691.655.198	(344.327.506)
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	49.550.053.250	(7.621.424.309)	67.969.410.001	(2.100.062.607)

Phải thu khách hàng là các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

7. TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị VND	Dự phòng VND	Giá trị VND	Dự phòng VND
Ngắn hạn	8.200.082.084	-	13.500.521.584	-
- Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	-	-	4.200.000.000	-
- Công ty Cơ điện và PCCC Huy Hoàng	3.620.668.104	-	3.520.668.104	-
- Khách hàng khác	4.579.413.980	-	5.779.853.480	-
Dài hạn	-	-	-	-
Cộng	8.200.082.084	-	13.500.521.584	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

8. HÀNG TỒN KHO

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	981.011.466	-	1.257.864.546	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang:	93.297.544.692	-	110.889.615.531	-
- Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang công trình xây lắp	20.548.483.799	-	30.633.536.094	-
- Dự án khu dân cư Mộc Bắc	72.749.060.893	-	80.256.079.437	-
Cộng	94.278.556.158	-	112.147.480.077	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

9. CHI PHÍ TRẢ TRƯỚC

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Ngắn hạn	33.937.608	7.274.731
- Công cụ, dụng cụ xuất dùng	23.237.246	-
- Các khoản khác	10.700.362	7.274.731
Dài hạn	1.228.702.999	3.620.415.188
- Công cụ dụng cụ phân bổ	168.288.812	442.951.569
- Chi phí sửa chữa Văn phòng công ty	1.056.571.213	3.177.463.619
- Các khoản khác	3.842.974	-
Cộng	1.262.640.607	3.627.689.919

10. CHI PHÍ XÂY DỰNG CƠ BẢN DỜ DANG

	31/12/2023 VND	01/01/2023 VND
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang dài hạn	430.397.268.069	385.209.221.529
- Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên.	42.269.415.302	38.799.087.672
- Dự án ĐTXD Tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 tại xã Yên Bắc và TT Hòa Mạc	179.931.966.345	162.313.616.920
- Dự án Khách sạn Hòa Mạc	177.671.524.190	155.464.514.859
- Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao	24.511.862.433	24.160.092.433
- Dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1)	6.012.499.799	4.471.909.645
Cộng	430.397.268.069	385.209.221.529

Chi phí đầu tư xây dựng cơ bản dở dang dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay ngân hàng là: 149.822.663.144 VND (Dự án khách sạn Hòa Mạc).

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

11. TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị dụng cụ quản lý	Cộng
	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>	<u>VND</u>
NGUYÊN GIÁ					
01/01/2023	88.241.230.142	23.473.490.613	17.060.271.514	1.300.818.181	130.075.810.450
- Mua trong năm	-	-	-	-	-
- Thanh lý, nhượng bán	-	(1.454.545.455)	(519.181.818)	-	(1.973.727.273)
31/12/2023	<u>88.241.230.142</u>	<u>22.018.945.158</u>	<u>16.541.089.696</u>	<u>1.300.818.181</u>	<u>128.102.083.177</u>
HAO MÒN LŨY KẾ					
01/01/2023	(29.003.165.313)	(11.138.669.609)	(15.463.460.983)	(409.995.278)	(56.015.291.183)
- Khấu hao trong năm	(3.373.374.540)	(1.928.402.927)	(433.502.993)	(233.363.640)	(5.968.644.100)
- Thanh lý, nhượng bán	-	1.454.545.455	218.636.346	-	1.673.181.801
31/12/2023	<u>(32.376.539.853)</u>	<u>(11.612.527.081)</u>	<u>(15.678.327.630)</u>	<u>(643.358.918)</u>	<u>(60.310.753.482)</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
01/01/2023	<u>59.238.064.829</u>	<u>12.334.821.004</u>	<u>1.596.810.531</u>	<u>890.822.903</u>	<u>74.060.519.267</u>
31/12/2023	<u>55.864.690.289</u>	<u>10.406.418.077</u>	<u>862.762.066</u>	<u>657.459.263</u>	<u>67.791.329.695</u>

- Nguyên giá tài sản cố định hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2023 là 18.479.291.034 VND, tại ngày 01/01/2023 là 17.615.654.672 VND.

- Giá trị còn lại của Tài sản dùng để cầm cố thế chấp đảm bảo các khoản vay tại thời điểm ngày 31/12/2023 là 32.276.044.975 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

12. PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	31/12/2023		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng	Giá trị	Số có khả năng
	VND	trả nợ VND	VND	trả nợ VND
Ngắn hạn	16.703.122.251	16.703.122.251	45.724.131.355	45.724.131.355
- Công ty CP Cơ Điện và Xây dựng Quang Minh	2.304.784.937	2.304.784.937	3.896.792.437	3.896.792.437
- Công ty TNHH TM và Xây dựng Sơn Huyền		-	1.701.874.121	1.701.874.121
- Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	3.388.546.800	3.388.546.800	4.671.790.050	4.671.790.050
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	30.100.000	30.100.000	7.499.554.440	7.499.554.440
- Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	5.082.696.923	5.082.696.923	636.135.028	636.135.028
- Khách hàng khác	5.896.993.591	5.896.993.591	27.317.985.279	27.317.985.279
Cộng	16.703.122.251	16.703.122.251	45.724.131.355	45.724.131.355

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

13. THUẾ VÀ CÁC KHOẢN PHẢI NỘP NHÀ NƯỚC

	01/01/2023	Số phải nộp trong năm	Số đã thực nộp trong năm	31/12/2023
	VND	VND	VND	VND
Thuế và các khoản phải nộp				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	979.309.576	505.000.000	474.309.576
- Thuế thu nhập cá nhân	-	465.637.389	281.791.512	183.845.877
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	222.142.118	222.142.118	-
- Các loại thuế khác	-	49.547.104	49.547.104	-
	-	1.716.636.187	1.058.480.734	658.155.453
Thuế và các khoản phải thu				
- Thuế thu nhập doanh nghiệp	787.019.292	787.019.292	-	-
- Thuế thu nhập cá nhân	1.011.538	1.011.538	-	-
- Thuế nhà đất, tiền thuê đất	-	-	-	-
	788.030.830	788.030.830	-	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

Nội dung	31/12/2023		Trong năm		01/01/2023	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
Vay ngắn hạn	98.581.474.800	98.581.474.800	61.581.474.800	28.000.000.000	65.000.000.000	65.000.000.000
Ngân hàng TMCP Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam (1)	10.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ (2)	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	-
Ông Nguyễn Minh Hoàn (3)	48.000.000.000	48.000.000.000	23.000.000.000	-	25.000.000.000	25.000.000.000
Vay cá nhân (4)	26.800.000.000	26.800.000.000	14.800.000.000	8.000.000.000	20.000.000.000	20.000.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	3.281.474.800	3.281.474.800	3.281.474.800	-	-	-
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (5)	1.301.850.000	1.301.850.000	1.301.850.000	-	-	-
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (6)	1.979.624.800	1.979.624.800	1.979.624.800	-	-	-
Vay dài hạn	28.219.276.524	28.219.276.524	1.200.000.000	3.281.474.800	30.300.751.324	30.300.751.324
Vay dài hạn	28.219.276.524	28.219.276.524	1.200.000.000	3.281.474.800	30.300.751.324	30.300.751.324
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (5)	19.805.871.124	19.805.871.124	-	1.301.850.000	21.107.721.124	21.107.721.124
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam (6)	8.413.405.400	8.413.405.400	1.200.000.000	1.979.624.800	9.193.030.200	9.193.030.200
Cộng	126.800.751.324	126.800.751.324	62.781.474.800	31.281.474.800	95.300.751.324	95.300.751.324

Vay và nợ thuê tài chính với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 31/12/2023:

(1) Vay Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam theo Hợp đồng tín dụng số 2903-LAV-202201952 ngày 30/12/2022; Hạn mức tín dụng là 50.000.000.000 đồng; Thời hạn vay là 10 tháng. Lãi suất thả nổi, tại thời điểm ký hợp đồng, lãi suất cho vay với dư nợ gốc trong hạn là: 9,5%/năm. Mục đích vay: Bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh và phát hành bảo lãnh năm 2022-2023. Tài sản đảm bảo là thửa đất số 95, tờ bản đồ số 2 tại xã Trác Vãn, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là xã Trác Vãn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam);

(2) Vay Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Mỹ theo hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV/TM-NHN ngày 15/06/2023. Tổng số tiền vay: 10.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 12 tháng với lãi suất vay là 6,8%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

(3) Vay Chủ tịch Hội đồng Quản trị Ông Nguyễn Minh Hoàn theo các hợp đồng sau:

- Hợp đồng vay vốn số 3007/2021/HĐVV ngày 30/07/2021. Số tiền vay: 20.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất: 6,5%/năm. Mục đích vay: Để thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ các dự án: Dự án BT đường kết nối từ ngã ba Hòa Mạc đến đường HD05 (Hợp đồng xây dựng- Chuyển giao BT); Xây dựng dự án ĐTXD Tổ hợp Khách sạn Thương mại Dịch vụ Tổng hợp và Siêu thị, kết hợp Văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Vãn, thị xã Duy Tiên; Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên. Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0105/2023/PLHĐVV-NMH ngày 30/05/2023, phụ lục gia hạn số 0111/2023/PLHĐVV-NMH ngày 29/11/2023 thời hạn vay đến 30/11/2024.

- Hợp đồng vay vốn số 2510/2021/HĐVV ngày 25/10/2021. Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: Bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất: 6%/năm. Mục đích vay: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên và bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Phụ lục gia hạn hợp đồng số 0110/2022/PLHĐVV ngày 24/10/2022, phụ lục gia hạn số 0108/2023/PLHĐVV ngày 24/08/2023 thời hạn vay đến 25/08/2024.

- Hợp đồng vay vốn số 0307/2023/HĐTV ngày 03/07/2023; Số tiền vay: 10.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất 6%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh cho Công ty.

- Hợp đồng vay vốn số 1909/2023/HĐTV ngày 19/09/2023; Số tiền vay: 15.000.000.000 đồng. Thời hạn vay: 12 tháng. Phương thức vay: bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Lãi suất 5%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Số dư tại ngày 31/12/2023 là 13.000.000.000 đồng.

(4) Vay các cá nhân theo các hợp đồng vay vốn. Thời hạn vay từ 1 - 8 tháng. Lãi suất từ 3 - 6%/năm. Mục đích vay: bổ sung vốn lưu động phục vụ sản xuất kinh doanh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

14. VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH (tiếp)

Thuyết minh chi tiết về các khoản vay tại thời điểm 31/12/2023 (tiếp):

(5) Vay Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo hợp đồng cho vay hạn mức số 439/21/HĐTL/HM/YI93 ngày 12/01/2022. Số tiền hạn mức: 75.000.000.000 đồng. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khởi khách sạn, khu chế biến và khu trung tâm hội nghị" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh. Thời hạn vay: 10 năm. Lãi suất cho vay cố định trong 03 năm kể từ ngày giải ngân đầu tiên, lãi suất vay năm 2023 là 8,0 - 10,8%/năm, lãi suất sau thời gian cố định sẽ được điều chỉnh theo thị trường và chính sách chung của ngân hàng. Kỳ trả nợ gốc đầu tiên vào ngày 26/07/2024. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình: Khởi Khách sạn, khu chế biến và Trung tâm hội nghị thuộc dự án "Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê".

(6) Vay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam theo hợp đồng cho vay dự án đầu tư số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT384-NAMHANOI ngày 17/03/2022. Số tiền hạn mức không vượt quá: 30.000.000.000 đồng. Lãi suất 8% - 9,2%/năm. Mục đích vay: Thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của Dự án: Đầu tư xây dựng Nhà hàng Ăn uống và Dịch vụ tại xã Trác Vãn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Thời hạn cho vay là 84 tháng. Thời gian ân hạn: Bên vay không phải thực hiện trả gốc trong khoảng thời gian 22 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân đầu tiên. Tài sản đảm bảo là Quyền sử dụng đất và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình: Nhà hàng ăn uống và dịch vụ thuộc dự án "Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

15. CHI PHÍ PHẢI TRẢ

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	4.774.150.994	2.669.124.320
- Lãi vay	4.774.150.994	2.669.124.320
Cộng	4.774.150.994	2.669.124.320

Chi phí phải trả với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

16. PHẢI TRẢ KHÁC

	31/12/2023	01/01/2023
	VND	VND
Ngắn hạn	70.800.000.000	95.500.000.000
- Nhận ký quỹ, ký cược (*)	50.400.000.000	95.500.000.000
- Phải trả khác (**)	20.400.000.000	-
Dài hạn	30.774.529.600	30.774.529.600
- Hợp tác kinh doanh (***)	30.774.529.600	30.774.529.600
Cộng	101.574.529.600	126.274.529.600

(*) Nhận đặt cọc theo các thỏa thuận đặt cọc giữa Công ty với các nhà đầu tư về việc đảm bảo ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư Mọc Bắc khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định.

(**) Phải trả tiền các nhà đầu tư cá nhân chấm dứt đặt cọc và không thực hiện hợp đồng mua bán.

(***) Nhận tiền hợp đồng liên danh với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt theo hợp đồng số 01/HĐ - LD ngày 24/08/2018 để thực hiện đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT, cụ thể:

- Thời hạn của liên danh có hiệu lực từ ngày ký hợp đồng đến khi thanh lý hợp đồng giữa cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và liên danh.
- Phân chia trách nhiệm và quyền hạn giữa các thành viên liên danh:
 - + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thực hiện 60% giá trị dự án.
 - + Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt thực hiện 40% giá trị dự án.
 - + Trên cơ sở phần khối lượng được phân chia các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao nhận thầu được ký giữa cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU

17.1 BẢNG ĐỐI CHIẾU BIẾN ĐỘNG CỦA VỐN CHỦ SỞ HỮU

Khoản mục	Vốn đầu tư của chủ sở hữu	Thặng dư vốn cổ phần	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	Tổng cộng
	VND	VND	VND	VND
01/01/2022	281.165.500.000	-	3.292.610.707	284.458.110.707
- Tăng vốn trong năm trước	140.579.700.000	206.116.000	-	140.785.816.000
- Lãi trong năm trước	-	-	1.872.404.160	1.872.404.160
31/12/2022	<u>421.745.200.000</u>	<u>206.116.000</u>	<u>5.165.014.867</u>	<u>427.116.330.867</u>
01/01/2023	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
- Lãi trong năm nay	-	-	5.893.045.623	5.893.045.623
31/12/2023	<u>421.745.200.000</u>	<u>206.116.000</u>	<u>11.058.060.490</u>	<u>433.009.376.490</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

17. VỐN CHỦ SỞ HỮU (TIẾP)

17.2 CHI TIẾT VỐN ĐẦU TƯ CỦA CHỦ SỞ HỮU

	31/12/2023 VND	Tỷ lệ %	01/01/2023 VND	Tỷ lệ %
- Nguyễn Minh Hoàn	100.894.000.000	23,92%	100.894.000.000	23,92%
- Nguyễn Đức Kiên	21.862.260.000	5,18%	21.862.260.000	5,18%
- Nguyễn Hoàng Đạo	22.257.600.000	5,28%	22.257.600.000	5,28%
- Vốn góp của các đối tượng khác	276.731.340.000	65,62%	276.731.340.000	65,62%
Cộng	421.745.200.000	100%	421.745.200.000	100%

17.3 CÁC GIAO DỊCH VỀ VỐN VỚI CÁC CHỦ SỞ HỮU VÀ PHÂN PHỐI CỔ TỨC, CHIA LỢI NHUẬN

	Năm 2023 VND	Năm 2022 VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
+ Vốn góp đầu năm	421.745.200.000	281.165.500.000
+ Vốn góp tăng trong năm	-	140.579.700.000
+ Vốn góp giảm trong năm	-	-
+ Vốn góp cuối năm	421.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

17.4 CỔ PHIẾU

	31/12/2023 CP	01/01/2023 CP
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	42.174.520	42.174.520
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	42.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
+ Cổ phiếu phổ thông	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	42.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu phổ thông	42.174.520	42.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu (VND/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

18. DOANH THU BÁN HÀNG VÀ CUNG CẤP DỊCH VỤ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Doanh thu	73.133.546.015	108.276.033.433
- Doanh thu bất động sản	22.845.873.691	-
- Doanh thu cung cấp dịch vụ	2.894.825.033	3.006.212.972
- Doanh thu hợp đồng xây dựng	47.392.847.291	105.269.820.461
Cộng	73.133.546.015	108.276.033.433

Doanh thu với các bên liên quan: Chi tiết trình bày tại thuyết minh 30.1

19. GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Giá vốn của bất động sản đã bán	7.793.958.544	-
- Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.945.365.893	1.748.011.320
- Giá vốn của hoạt động xây dựng	40.336.989.084	89.029.163.494
Cộng	50.076.313.521	90.777.174.814

20. DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Lãi tiền gửi, tiền cho vay	7.416.003	40.542.290
Cộng	7.416.003	40.542.290

21. CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Chi phí lãi vay	2.233.638.849	1.566.503.956
- Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh và tổn thất đầu tư	416.437.139	729.839.744
Cộng	2.650.075.988	2.296.343.700

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

22. CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Chi phí nhân viên quản lý	2.720.937.988	4.391.211.730
- Chi phí vật liệu quản lý	-	70.212.287
- Chi phí đồ dùng văn phòng	210.813.311	198.716.678
- Chi phí khấu hao Tài sản cố định	758.721.677	853.882.422
- Thuế, phí và lệ phí	225.142.118	174.387.378
- Chi phí dự phòng	5.521.361.702	2.100.062.607
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.017.253.581	2.788.095.777
- Chi phí bằng tiền khác	2.190.343.333	2.218.150.422
Cộng	13.644.573.710	12.794.719.301

23. THU NHẬP KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Thanh lý, nhượng bán TSCĐ	1.022.973.046	45.652.096
- Các khoản khác	59.796.297	-
Cộng	1.082.769.343	45.652.096

24. CHI PHÍ KHÁC

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Các khoản bị phạt	70.227.464	73.387.297
- Các khoản chi phí khác	123.166.187	3.235.402
Cộng	193.393.651	76.622.699

25. CHI PHÍ THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP HIỆN HÀNH

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	7.659.374.491	2.417.367.305
Các khoản chi phí không được khấu trừ	251.336.605	87.291.871
Tổng thu nhập chịu thuế trong năm	7.910.711.096	2.504.659.176
Thuế suất thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20%	20%
Thuế TNDN phải trả ước tính	1.582.142.220	500.931.835
- Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	184.186.648	44.031.310
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	1.766.328.868	544.963.145

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

26. LÃI CƠ BẢN TRÊN CỔ PHIẾU

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
Lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	5.893.045.623	1.872.404.160
Số bình quân gia quyền của cổ phiếu đang lưu hành trong năm (CP)	42.174.520	37.365.632
Lãi cơ bản trên cổ phiếu (VND/CP)	140	50

27. LÃI SUY GIẢM TRÊN CỔ PHIẾU

Ban Tổng Giám đốc Công ty đánh giá trong thời gian tiếp theo không có sự tác động của các công cụ có thể chuyển thành cổ phiếu pha loãng giá trị cổ phiếu do đó lãi suy giảm trên cổ phiếu bằng với lãi cơ bản trên cổ phiếu.

28. CHI PHÍ SẢN XUẤT KINH DOANH THEO YẾU TỐ

	Năm 2023	Năm 2022
	VND	VND
- Chi phí nguyên vật liệu	18.699.062.888	65.813.020.592
- Chi phí nhân công	7.575.367.152	14.513.933.247
- Khấu hao tài sản cố định	4.360.759.561	5.295.812.455
- Chi phí dịch vụ mua ngoài	7.556.779.638	22.969.853.218
- Chi phí dự phòng	5.521.361.702	2.100.062.607
- Chi phí bằng tiền khác	2.415.485.451	2.510.214.200
Cộng	46.128.816.392	113.202.896.319

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

29. BÁO CÁO BỘ PHẬN

Theo quy định của Chuẩn mực kế toán số 28 và Thông tư hướng dẫn Chuẩn mực này thì bộ phận là một phần có thể xác định riêng biệt của Công ty tham gia vào việc cung cấp các sản phẩm hoặc dịch vụ liên quan (bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh) hoặc cung cấp sản phẩm hoặc dịch vụ trong một môi trường kinh tế cụ thể (bộ phận theo khu vực địa lý), mỗi bộ phận này chịu rủi ro và thu được lợi ích kinh tế khác với các bộ phận khác. Trong năm, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động diễn ra trên địa bàn tỉnh Hà Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo Bộ phận theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty chỉ trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh.

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2023

Chỉ tiêu	Hoạt động xây dựng	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh Dịch vụ	Tổng cộng toàn Công ty
KẾT QUẢ KINH DOANH				
Doanh thu thuần từ bán hàng và cung cấp dịch vụ ra bên ngoài	47.392.847.291	22.845.873.691	2.894.825.033	73.133.546.015
Khấu hao và chi phí phân bổ	40.336.989.084	7.793.958.544	1.945.365.893	50.076.313.521
Lợi nhuận gộp từ hoạt động kinh doanh	7.055.858.207	15.051.915.147	949.459.140	23.057.232.494
TÀI SẢN				
Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ				-
Tài sản bộ phận	62.092.147.799	277.192.889.671	30.908.822.114	370.193.859.584
Tài sản không phân bổ				314.490.226.528
Tổng tài sản				684.684.086.112
NỢ PHẢI TRẢ				
Nợ phải trả bộ phận	-	101.574.529.600	-	101.574.529.600
Nợ phải trả không phân bổ				150.100.180.022
Tổng nợ phải trả				251.674.709.622

Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh năm 2022

Trong năm 2022, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động xây dựng, chiếm trên 97% tổng doanh thu. Do đó, Công ty không tiến hành lập Báo cáo Bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

30. THÔNG TIN KHÁC

30.1. THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:

Bên liên quan	Mối quan hệ
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Chủ tịch HĐQT của Công ty là Cổ đông lớn và là thành viên HĐQT của Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn. Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam đồng thời là Chủ tịch Hội đồng Quản trị của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
- Ông Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT từ ngày 19/04/2023
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Chủ tịch HĐQT của Công ty là Cổ đông của Công ty CP Phát triển Thành Mỹ

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Năm 2023	Năm 2022
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Doanh thu xây lắp	-	5.814.979.949
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	-	10.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	23.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	2.030.684.932	1.696.027.396
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	10.000.000.000	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay phải trả	368.504.109	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Trả tiền lãi vay	368.504.109	-
- Ông Trần Ngọc Tuyến	Vay ngắn hạn	-	3.000.000.000
- Ông Trần Ngọc Tuyến	Trả gốc vay	3.000.000.000	-
- Ông Trần Ngọc Tuyến	Lãi vay phải trả	164.878.000	36.000.000
- Ông Trần Ngọc Tuyến	Trả lãi tiền vay	170.631.000	-

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

Số dư với các bên liên quan

Bên liên quan	Khoản mục	31/12/2023	01/01/2023
- Công ty CP Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	6.653.365.803	6.653.365.803
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	48.000.000.000	25.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chi phí phải trả	4.418.378.994	2.387.694.063
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay ngắn hạn	10.000.000.000	-
- Ông Trần Ngọc Tuyền	Chi phí phải trả	30.247.000	36.000.000

Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức danh	Năm 2023	Năm 2022
Thu nhập của các thành viên Hội đồng Quản trị		457.717.987	482.167.000
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	173.600.771	203.640.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	150.585.975	129.584.000
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	133.531.241	124.943.000
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập	-	-
Ông Đặng Văn Lành	Thành viên độc lập	-	24.000.000
Thu nhập của các thành viên Ban Kiểm soát		169.531.241	178.864.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng Ban	145.531.241	112.943.000
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	12.000.000	53.921.000
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	12.000.000	12.000.000
Thu nhập của Ban Tổng Giám đốc		496.997.154	441.623.000
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc (bổ nhiệm ngày 11/09/2022)	179.235.092	34.421.000
Ông Nguyễn Hồng Thái	Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 07/09/2022)	-	130.175.000
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	158.881.031	105.584.000
Ông Nguyễn Đắc Long	Phó Tổng Giám đốc (miễn nhiệm ngày 11/09/2022)	-	68.511.000
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	158.881.031	102.932.000
Cộng		1.124.246.382	1.102.654.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

(Các thuyết minh này là bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính)

30.2 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2022 của Công ty đã được kiểm toán bởi Chi nhánh Hà Nội – Công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

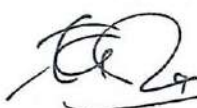
Hà Nam, ngày 26 tháng 03 năm 2024

Người lập biểu



Lê Thị Mỹ Linh

Kế toán trưởng



Tạ Ngọc Nhật



Nguyễn Đắc Long



PHÓ CHỦ TỊCH

BÙI ĐÌNH THANH

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

PHƯƠNG

**TÔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính đã được kiểm toán
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 - 5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 38

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

THÔNG TIN CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 14 ngày 10/09/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng ban
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Đắc Long - Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với 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.

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng

khán và công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán.

Đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Đắc Long
Tổng Giám đốc

Hà Nam, ngày 25 tháng 02 năm 2025

Số: 2506/2024/BCTC/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 25 tháng 02 năm 2025, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

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 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 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 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 Tổng 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.

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tại ngày 31/12/2024, 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 Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Vấn đề khác

Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 đã được kiểm toán bởi Kiểm toán viên và Công ty kiểm toán khác. Kiểm toán viên đã đưa ra ý kiến chấp nhận toàn phần đối với báo cáo tài chính này.



DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2025

NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Kiểm toán viên

Số Giấy CNDKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN
 Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		194.006.433.766	179.357.861.478
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	21.633.945.852	8.289.987.259
1. Tiền	111		18.633.945.852	8.289.987.259
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		57.367.291.774	50.135.527.843
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	44.716.935.347	49.550.053.250
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	19.373.762.557	8.200.082.084
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		21.357.489	6.816.818
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(6.744.763.619)	(7.621.424.309)
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	93.505.779.005	94.278.556.158
1. Hàng tồn kho	141		93.505.779.005	94.278.556.158
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.499.417.135	26.653.790.218
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	12.288.598	33.937.608
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.487.128.537	26.619.852.610
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		606.664.580.631	505.326.224.634
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220	4.9	62.975.113.609	67.791.329.695
1. Tài sản cố định hữu hình	221		62.975.113.609	67.791.329.695
- Nguyên giá	222		123.452.888.294	128.102.083.177
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.477.774.685)	(60.310.753.482)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		539.088.747.966	430.397.268.069
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.5	539.088.747.966	430.397.268.069
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	4.545.406.029	5.908.923.871
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.454.593.971)	(4.091.076.129)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		55.313.027	1.228.702.999
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.6	55.313.027	1.228.702.999
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		800.671.014.397	684.684.086.112

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		284.657.954.576	251.674.709.622
I. Nợ ngắn hạn	310		233.769.522.502	192.680.903.498
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	15.961.905.853	16.703.122.251
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	74.400.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	15.772.344.210	658.155.453
4. Phải trả người lao động	314		1.547.722.213	1.164.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	7.226.050.226	4.774.150.994
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	5.455.000.000	70.800.000.000
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	113.406.500.000	98.581.474.800
II. Nợ dài hạn	330		50.888.432.074	58.993.806.124
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	31.709.667.600	30.774.529.600
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	19.178.764.474	28.219.276.524
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.16	516.013.059.821	433.009.376.490
I. Vốn chủ sở hữu	410		516.013.059.821	433.009.376.490
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		441.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		441.745.200.000	421.745.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74.061.743.821	11.058.060.490
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.058.060.490	5.165.014.867
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		63.003.683.331	5.893.045.623
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		800.671.014.397	684.684.086.112

Người lập biểu
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Hà Nam, Việt Nam

Ngày 25 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	160.353.679.429	73.133.546.015
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		160.353.679.429	73.133.546.015
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	70.905.646.756	50.076.313.521
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		89.448.032.673	23.057.232.494
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	47.564.350	7.416.003
7. Chi phí tài chính	22	5.4	3.873.974.978	2.650.075.988
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.510.457.136	2.233.638.849
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	7.688.320.258	13.644.573.710
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		77.933.301.787	6.769.998.799
11. Thu nhập khác	31	5.6	992.186.697	1.082.769.343
12. Chi phí khác	32	5.7	136.707.456	193.393.651
13. Lợi nhuận khác	40		855.479.241	889.375.692
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		78.788.781.028	7.659.374.491
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	15.785.097.697	1.766.328.868
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		63.003.683.331	5.893.045.623
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	1.467	140
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.8	1.467	140

Người lập biểu
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Hà Nam, Việt Nam
Ngày 25 tháng 02 năm 2025



BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024
 (theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	MS	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Lợi nhuận trước thuế	01		78.788.781.028	7.659.374.491
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.723.933.930	4.360.759.561
- Các khoản dự phòng	03		486.857.152	5.937.798.841
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(977.564.350)	(1.030.389.049)
- Chi phí lãi vay	06		2.510.457.136	2.233.638.849
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		86.532.464.896	19.161.182.693
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.222.379.168)	25.313.804.615
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		772.777.153	17.868.923.919
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		9.620.953.334	(42.249.831.598)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.195.038.982	2.365.049.312
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.013.900.370)	(1.710.043.849)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(659.218.459)	(505.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		94.225.736.368	20.244.085.092
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(107.643.855.275)	(52.122.061.956)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		930.000.000	1.323.518.518
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.564.350	7.416.003
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(106.666.290.925)	(50.791.127.435)
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		20.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	33.915.486.850	59.500.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(28.130.973.700)	(28.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		25.784.513.150	31.500.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.343.958.593	952.957.657
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		8.289.987.259	7.337.029.602
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		21.633.945.852	8.289.987.259

Người lập biểu
 Lê Thị Dung

Kế toán trưởng
 Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc
 Nguyễn Đắc Long
 Hà Nam, Việt Nam
 Ngày 25 tháng 02 năm 2025



THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 14 ngày 10/09/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 14 là 441.745.200.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 44.174.520 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 36 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 37 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông...

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ (4211, 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810).

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty.

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.4 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Thời gian khấu hao (năm)

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc, thiết bị	5 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	3 - 6

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.13 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

3.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	128.223.029	160.781.652
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.505.722.823	8.129.205.607
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>-</i>
	21.633.945.852	8.289.987.259

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thị xã Duy Tiên	28.938.339.000	33.486.324.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	-	7.487.788.000
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	6.653.365.803
Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên	6.980.698.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.071.193.234	1.922.575.447
	44.716.935.347	49.550.053.250
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.726.705.113	6.653.365.803

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Cơ điện và PCCC Huy Hoàng	524.570.881	3.620.668.104
Công ty CP Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	2.273.266.767	2.983.260.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng ICON Hà Nội	5.271.415.292	-
Công ty CP Q-HOME	2.000.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	9.304.509.617	1.596.153.980
	19.373.762.557	8.200.082.084

4.4 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.797.116.997	-	981.011.466	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	89.708.662.008	-	93.297.544.692	-
	93.505.779.005	-	94.278.556.158	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp:	41.822.557.755	20.367.150.882
Công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất thuộc địa bàn TDP Du Long, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên (giai đoạn I)	9.595.033.662	9.595.033.662
Công trình Thi công xây dựng Khu DVTM Lưu trú TM4, TM5 tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III	28.601.463.964	-
Các công trình khác	3.626.060.129	10.772.117.220
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án: Khu dân cư Mộc Bắc (i)	47.886.104.253	72.930.393.810
	89.708.662.008	93.297.544.692

(i) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Mộc Bắc, thị xã Duy Tiên theo quyết định số 546/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Nam ngày 02/04/2019. Một số thông tin chi tiết về dự án như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Mộc Bắc, huyện Duy Tiên;
- Địa điểm xây dựng: xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên;
- Diện tích: 81.389,0 m²; diện tích đất thương phẩm: 34.989,8 m²;
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất mới đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị;
- Tổng mức đầu tư: 72.169.638.000 đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: 20 tháng (kể từ ngày có quyết định bàn giao đất).

Theo thông báo số 2849/TB-STN&MT của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam ngày 10/11/2023, Công ty đáp ứng điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch đối với diện tích 33.719,9 m².

4.5 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Xây dựng cơ bản	538.844.632.692	430.397.268.069
Dự án Đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức BT (1)	43.228.732.916	24.511.862.433
Dự án ĐTXD tuyến đường BT từ Hoà Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương (2)	186.729.282.973	179.931.966.345
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hòa Mạc (3)	204.533.396.437	177.671.524.190
Dự án Đầu tư xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại P. Châu Giang, Tx. Duy Tiên (4)	43.858.385.162	42.269.415.302
Dự án Khu nhà ở Tân Hà (5)	6.112.773.771	6.012.499.799
Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn (6)	54.382.061.433	-
Sửa chữa	244.115.274	-
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	244.115.274	-
	539.088.747.966	430.397.268.069

(1) Dự án đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công tư (PPP), hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT) theo Quyết định phê duyệt số 2250/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam và hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) số 0911/2020/HĐ-XD-CG ký với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên;

Ngày 31/10/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 2124/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công tư PPP, Hợp đồng BT từ năm 2019-2022 thành từ năm 2019-2024.

(2) Bao gồm dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức đối tác công tư (PPP); và hai dự án đối ứng: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương và Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Chi tiết các dự án như sau:

- Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 (hình thức đối tác công tư (PPP)) theo hợp đồng số 1712/2019/HĐ-XD-CG ký giữa Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%) ngày 17/12/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Giá trị tổng vốn đầu tư: 145.178.507.000 đồng;
 - + Dự án đối ứng: Nhà đầu tư được giao thực hiện dự án khác và được thanh toán bằng quỹ đất (đất ở và đất thương mại dịch vụ) của dự án Khu nhà ở Chợ Lương và dự án khu nhà ở đô thị Văn Xá để thực hiện dự án BT theo điều kiện quy định tại Nghị định 63/2018/NĐ-CP, Nghị định 69/2019/NĐ-CP và Luật quản lý, sử dụng tài sản công;
 - + Thời gian và tiến độ hoàn thành công trình dự án, bao gồm: Năm 2019-2022 (24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất thực địa).

Ngày 30/10/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 2123/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 (từ Km0+00 đến Km2+560,41) theo hình thức đối tác công tư PPP, Hợp đồng BT đến hết tháng 7 năm 2025.

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 23/07/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:

- + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 từ Km0+00 đến Km2+560,41;
- + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
- + Diện tích sử dụng đất: 197.750,0 m²;
- + Tổng số vốn đầu tư: 273.868.562.000 đồng;
- + Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất ở mới, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng ... đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, tạo cảnh quan và phát triển đô thị; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT).

Ngày 11/10/2023, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1969/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở chợ Lương, tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên đến hết quý II năm 2025;

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 04/10/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05- từ Km0+00 đến Km2+560,41;
 - + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
 - + Diện tích sử dụng đất: 151.388,0 m²;
 - + Tổng số vốn đầu tư: 232.365.698.000 đồng;
 - + Mục tiêu đầu tư: Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên; hình thành tổ hợp dịch vụ thương mại và khu ở mới tập trung có mật độ xây dựng trung bình, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phục vụ cho người dân trong khu vực; từng bước lấp đầy các dự án nhà ở đô thị trong khu vực, hình thành điểm nhấn cho đô thị Duy Tiên; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05- từ Km0+00 đến Km2+560,41 theo hình thức đối tác công tư;

Ngày 16/10/2023, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1996/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá, tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên đến hết quý IV năm 2025.

(3) Dự án Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn TMDV Tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên được chấp thuận tại văn bản số 846/UBND-GTXD ngày 27/03/2020 với quy mô diện tích cụ thể như sau:

- Khu khách sạn, trung tâm tổ chức sự kiện và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 7.814 m²;
- Khu nhà hàng ăn uống và dịch vụ: Diện tích sử dụng đất là 2.104 m²;
- Khu siêu thị và văn phòng cho thuê và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 1.407 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 378.468.831.000 đồng;
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

(4) Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 23/09/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê;
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có nhu cầu thuê nhà xưởng có sẵn để đầu tư hoạt động kinh doanh tăng doanh thu, lợi nhuận cho doanh nghiệp, giải quyết vấn đề việc làm cho lao động, đóng góp ngân sách nhà nước;
- Diện tích khu đất: 99.645 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 301.260.300.000 đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2019 - Năm 2023.

(5) Dự án Khu nhà ở Tân Hà giai đoạn 1 được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở Tân Hà Giai đoạn 1 tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý;
- Diện tích sử dụng đất: 120.406,55 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 221.389.820.000 đồng;
- Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (33%), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 6 (34%), Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ (33%);
- Mục tiêu dự án: Hình thành khu ở mới tập trung, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực đồng bộ.

(6) Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn Thị xã Duy Tiên theo quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24 tháng 09 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tổng diện tích khu đất: 21.253,8 m²
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 400.232,3 triệu đồng
- Thời gian sử dụng đất: 50 năm
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2024 – năm 2026
- Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là đơn vị trúng đấu giá theo quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn Thị xã Duy Tiên.

4.6 Chi phí trả trước

4.6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.965.821	23.237.246
Các khoản khác	10.322.777	10.700.362
	12.288.598	33.937.608

4.6.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nâng cấp, cải tạo trụ sở Tổng công ty	-	1.056.571.213
Công cụ dụng cụ xuất dùng	54.518.589	168.288.812
Các khoản khác	794.438	3.842.974
	55.313.027	1.228.702.999

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)
	<u>10.000.000.000</u>	<u>(5.454.593.971)</u>	<u>-</u>	<u>10.000.000.000</u>	<u>(4.091.076.129)</u>	<u>-</u>

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.8 Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng	6.744.763.619	-	7.671.424.309	50.000.000
Ủy ban Nhân dân phường Châu Giang	623.731.000	-	623.731.000	-
Ủy ban Nhân dân xã Mộc Bắc	115.019.506	-	115.019.506	-
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	-	6.653.365.803	-
Hội đồng BTHT và TĐC nút giao Đồng Văn	229.308.000	-	229.308.000	-
Công ty TNHH Dong Shin Coil Vina	50.000.000	-	50.000.000	50.000.000
	<u>6.744.763.619</u>	<u>-</u>	<u>7.671.424.309</u>	<u>50.000.000</u>
	<u>5.726.705.113</u>		<u>6.653.365.803</u>	
Dự phòng phải thu khó đòi là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)				

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu năm	88.241.230.142	22.018.945.158	16.541.089.696	1.300.818.181	128.102.083.177
Tăng trong năm					
Mua trong năm	-	232.600.000	675.117.844	-	907.717.844
Giảm trong năm					
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.556.912.727)	-	(5.556.912.727)
Số dư cuối năm	<u>88.241.230.142</u>	<u>22.251.545.158</u>	<u>11.659.294.813</u>	<u>1.300.818.181</u>	<u>123.452.888.294</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư đầu năm	32.376.539.853	11.612.527.081	15.678.327.630	643.358.918	60.310.753.482
Tăng trong năm					
Khấu hao trong năm	3.373.374.540	1.753.755.937	363.439.813	233.363.640	5.723.933.930
Giảm trong năm					
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.556.912.727)	-	(5.556.912.727)
Số dư cuối năm	<u>35.749.914.393</u>	<u>13.366.283.018</u>	<u>10.484.854.716</u>	<u>876.722.558</u>	<u>60.477.774.685</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu năm	55.864.690.289	10.406.418.077	862.762.066	657.459.263	67.791.329.695
Số dư cuối năm	<u>52.491.315.749</u>	<u>8.885.262.140</u>	<u>1.174.440.097</u>	<u>424.095.623</u>	<u>62.975.113.609</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 14.451.369.216 VND, tại 01/01/2024 là 18.479.291.034 VND;
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 30.365.172.139 VND, tại ngày 01/01/2024 là 32.276.044.975 VND.

4.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	2.366.357.983	2.366.357.983	5.082.696.923	5.082.696.923
Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Quang Minh	1.827.481.157	1.827.481.157	2.304.784.937	2.304.784.937
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	2.011.660.118	2.011.660.118	3.388.546.800	3.388.546.800
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Số 9	1.446.940.931	1.446.940.931	1.954.380.931	1.954.380.931
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	1.645.070.000	1.645.070.000	30.100.000	30.100.000
Phải trả cho các đối tượng khác	6.664.395.664	6.664.395.664	3.942.612.660	3.942.612.660
	15.961.905.853	15.961.905.853	16.703.122.251	16.703.122.251

4.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	60.000.000.000	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác (i)	14.400.000.000	-
	74.400.000.000	-
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	60.000.000.000	-

(i) Khoản tiền người mua trả tiền trước cho hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Mộc Bắc.

4.12 Phải trả khác

4.12.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải trả khác (i)	5.400.000.000	20.400.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	55.000.000	50.400.000.000
	5.455.000.000	70.800.000.000

(i) Phải trả các cá nhân rút khỏi thỏa thuận đặt cọc và không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án KDC Mộc Bắc.

4.12.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (*)	31.709.667.600	30.774.529.600
	31.709.667.600	30.774.529.600

(*) Khoản tiền nhận theo hợp đồng liên danh số 01/HĐ-LD ngày 24/08/2016 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Thành Đạt chi tiết như sau:

- Mục đích liên danh: Để thực hiện đầu tư dự án "Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT";
- Thời hạn liên danh: Hợp đồng liên danh có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi thanh lý hợp đồng giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh; hợp đồng sẽ tự hết hiệu lực nếu Liên danh không trúng thầu;
- Phân chia trách nhiệm, quyền hạn:
 - + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội: Thực hiện 60% giá trị dự án;
 - + Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Thành Đạt: Thực hiện 40% giá trị dự án;

Trên cơ sở khối lượng được phân chia, các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao thầu được ký giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Liên danh.

Khối lượng, giá trị thanh toán cho mỗi thành viên trong Liên danh: Từng kỳ thanh toán căn cứ khối lượng và giá trị được thanh toán với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ban điều hành sẽ phân khai và được các đơn vị thành viên ký xác nhận để làm cơ sở thanh toán tiền cho các đơn vị thành viên.

4.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	7.226.050.226	4.774.150.994
	7.226.050.226	4.774.150.994
Chi phí phải trả ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	7.226.050.226	4.418.378.994

4.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	474.309.576	15.785.097.697	659.218.459	-	15.600.188.814
Thuế thu nhập cá nhân	-	183.845.877	752.956.599	764.647.080	-	172.155.396
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	189.868.473	189.868.473	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	658.155.453	16.730.922.769	1.616.734.012	-	15.772.344.210

Quyết toán thuế của Công ty sẽ chịu 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 có thể bị thay đổi theo quyết định của cơ quan thuế.

4.15 Vay và nợ thuê tài chính

4.15.1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	7.109.030.200	7.109.030.200	4.381.474.800	4.384.000.000	7.111.555.400	7.111.555.400
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)	12.069.734.274	12.069.734.274	-	9.037.986.850	21.107.721.124	21.107.721.124
	19.178.764.474	19.178.764.474	4.381.474.800	13.421.986.850	28.219.276.524	28.219.276.524

4.15.2 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Thị xã Duy Tiên (3)	34.600.000.000	34.600.000.000	37.600.000.000	13.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ (4)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Nguyễn Minh Hoàn (5)	48.000.000.000	48.000.000.000	-	-	48.000.000.000	48.000.000.000
Các cá nhân khác (6)	16.800.000.000	16.800.000.000	1.000.000.000	11.000.000.000	26.800.000.000	26.800.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	2.192.000.000	2.192.000.000	4.384.000.000	5.473.474.800	3.281.474.800	3.281.474.800
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	1.814.500.000	1.814.500.000	1.814.500.000	-	-	-
	113.406.500.000	113.406.500.000	44.798.500.000	29.973.474.800	98.581.474.800	98.581.474.800
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000

(1) Hợp đồng vay vốn số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT384-NAMHANOI ngày 17/03/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khu nhà hàng ăn uống và dịch vụ" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh;
- Thời gian vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên;
- Lãi suất: 8% - 8,5% (Theo từng lần nhận nợ);
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315828, sổ vào sổ cấp GCN: CT00710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Nhà hàng ăn uống và dịch vụ" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".

(2) Hợp đồng vay vốn số 439/21/HĐTL/HM/Y193 ngày 12/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 75.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khởi khách sạn, khu chế biến và khu trung tâm hội nghị" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh";
- Thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
- Lãi suất: 8%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315827, sổ vào sổ cấp GCN: CT00709 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Khởi Khách sạn, khu chế biến và Trung tâm hội nghị" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".

(3) Hợp đồng vay vốn số 2903-LAV-202401697 ngày 30/12/2024 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã Duy Tiên và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 55.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thi công xây dựng công trình dự án và phát hành bảo lãnh năm 2024 - 2025, cụ thể: Vay vốn lưu động để thi công xây dựng công trình, Phát hành bảo lãnh theo quy định của Agribank;
- Thời gian vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, Thời hạn cho vay của mỗi lần nhận nợ tối đa là 10 tháng;
- Lãi suất: 4,8 – 7,0%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 229925/HĐTC ngày 27/03/2020 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 031121/HĐSĐBS-NHN ngày 05/11/2021 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 11.2022/HĐTC-NHN ngày 25/11/2022 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo.

(4) Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV/TM-NHN ngày 15/06/2023 và các phụ lục đính kèm:

- Số tiền: 10.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất: 6%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(5) Bao gồm các hợp đồng sau:

(i) Hợp đồng v/v số 3007/2021/HĐVV ngày 30/07/2021 và các phụ lục hợp đồng:

- Số tiền: 20.000.000.000 VND;
- Mục đích: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án BT đường kết nối từ ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05; Dự án khu nhà ở Chợ lương là dự án hoàn trả của dự án BT đường kết nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05; Dự án DTXD tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc quốc lộ 38; Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên.
- Thời hạn: 12 tháng;
- Lãi suất: 6,5%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp

- (ii) Hợp đồng vay vốn số 2510/2021/HĐVV ngày 25/10/2021 và các phụ lục hợp đồng đính kèm
- Số tiền: 15.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên và bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
 - Thời hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất: 6%/năm
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (iii) Hợp đồng vay vốn số 0307/2023/HĐVV ngày 03/07/2023
- Số tiền: 10.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
 - Thời hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất: 6%/năm;
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (iv) Hợp đồng vay vốn số 1909/2023/HDDVV ngày 19/09/2023
- Số tiền: 15.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
 - Thời hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất: 5%/năm;
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (6) Hợp đồng vay vốn với các cá nhân: Thời hạn vay: 1 - 6 tháng; lãi suất 4%-6%/năm; mục đích: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; biện pháp đảm bảo: tín chấp.

4.16 Vốn chủ sở hữu

4.16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	5.893.045.623	5.893.045.623
Số dư cuối năm trước	421.745.200.000	206.116.000	11.058.060.490	433.009.376.490
Số dư đầu năm nay	421.745.200.000	206.116.000	11.058.060.490	433.009.376.490
Tăng vốn trong năm nay (i)	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	63.003.683.331	63.003.683.331
Số dư cuối năm	441.745.200.000	206.116.000	74.061.743.821	516.013.059.821

(i) Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2024. Thông tin chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 2.000.000 cổ phiếu;
- Số người lao động được phân phối: 26 người lao động;
- Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (15/08/2024): 44.174.520 cổ phiếu;

4.16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Minh Hoàn	100.894.000.000	22,84%	100.894.000.000	23,92%
Nguyễn Đức Kiên	21.862.260.000	4,95%	21.862.260.000	5,18%
Nguyễn Hoàng Đạo	23.436.850.000	5,31%	22.728.790.000	5,39%
Vốn góp của các đối tượng khác	295.552.090.000	66,91%	276.260.150.000	65,51%
	441.745.200.000	100%	421.745.200.000	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	421.745.200.000	421.745.200.000
Vốn góp tăng trong năm	20.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	441.745.200.000	421.745.200.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.16.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	44.174.520	42.174.520
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu phổ thông	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu phổ thông	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

4.16.5 Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	11.058.060.490	5.165.014.867
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	63.003.683.331	5.893.045.623
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	-	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	74.061.743.821	11.058.060.490

4.17 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Công ty có các hợp đồng thuê đất tại thị xã Duy Tiên tỉnh Hà Nam với mục đích xây dựng xưởng sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí và xây dựng xưởng sản xuất cầu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc, thiết bị và cho thuê nhà xưởng... Chi tiết như sau:

Tên dự án	Số hợp đồng	Diện tích thuê (m2)
Xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí	139/HĐTĐ	7.053
Xí nghiệp sản xuất cầu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình	80/HĐTĐ	5.784

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng	2.897.492.848	2.894.825.033
Doanh thu hoạt động xây lắp	37.985.099.696	47.392.847.291
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	119.471.086.885	22.845.873.691
	160.353.679.429	73.133.546.015

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động cho thuê nhà xưởng	1.748.011.320	1.945.365.893
Giá vốn hoạt động xây lắp	32.731.228.594	40.336.989.084
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	36.426.406.842	7.793.958.544
	70.905.646.756	50.076.313.521

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	47.564.350	7.416.003
	47.564.350	7.416.003

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	2.510.457.136	2.233.638.849
Dự phòng đầu tư tài chính	1.363.517.842	416.437.139
	3.873.974.978	2.650.075.988
Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	3.429.260.274	2.399.189.041

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.339.865.508	2.720.937.988
Chi phí khấu hao TSCĐ	695.262.660	758.721.677
Chi phí dự phòng	50.000.000	5.521.361.702
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.932.084.245	2.017.253.581
Chi phí bằng tiền khác	1.597.768.535	2.626.298.762
Hoàn nhập dự phòng	(926.660.690)	-
	7.688.320.258	13.644.573.710

5.6 Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	930.000.000	1.022.973.046
Các khoản khác	62.186.697	59.796.297
	992.186.697	1.082.769.343

5.7 Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	-	70.227.464
Các chi phí khác	136.707.456	123.166.187
	136.707.456	193.393.651

5.8 Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	63.003.683.331	5.893.045.623
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	63.003.683.331	5.893.045.623
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	42.961.340	42.174.520
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.467	140
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.467	140

5.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	15.785.097.697	1.582.142.220
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	184.186.648
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	15.785.097.697	1.766.328.868

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong năm được tính như sau:

	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Hoạt động kinh doanh khác		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.882.034.339	1.514.728.061
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	136.707.456	251.336.605
Các khoản điều chỉnh tăng	136.707.456	251.336.605
Các khoản chi phí không được trừ	136.707.456	251.336.605
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ và các khoản bù trừ lãi, lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	3.018.741.795	1.766.064.666
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	603.748.359	353.212.934
II. Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	75.906.746.689	6.144.646.430
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ và các khoản bù trừ lãi, lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	75.906.746.689	6.144.646.430
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp của hoạt động BĐS trong năm	15.181.349.338	1.228.929.286
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	15.785.097.697	1.582.142.220
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	184.186.648
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.785.097.697	1.766.328.868

5.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	30.020.682.816	18.699.062.888
Chi phí nhân công	16.417.626.871	7.575.367.152
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.581.639.523	4.360.759.561
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.313.924.828	7.556.779.638
Chi phí dự phòng	(876.660.690)	5.521.361.702
Chi phí khác bằng tiền	1.543.081.940	2.415.485.451
	75.000.295.288	46.128.816.392

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	33.915.486.850	59.500.000.000
	33.915.486.850	59.500.000.000

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	28.130.973.700	28.000.000.000
	28.130.973.700	28.000.000.000

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động:

- Hợp đồng thuê đất số 139/HĐTĐ ngày 30/10/2012 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
 - Diện tích đất thuê: 7.052,53 m² (Bảy nghìn không trăm năm mươi hai phẩy năm mươi ba mét vuông) tại cụm Công nghiệp - Tiểu thủ Công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 06, thửa đất số 91, bản đồ địa chính xã Chuyên ngoại, tỷ lệ 1/2000; Thửa đất số 75, tờ bản đồ phụ lục số 27, bản đồ địa chính xã Châu Giang, tỷ lệ 1/1000;
 - Thời hạn thuê đất: Đến ngày 17/05/2057;
 - Mục đích sử dụng đất: Xây dựng xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí;
 - Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất là 6.750 đồng/m²/năm. Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 25/05/2012 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 25/05/2012 đến ngày 25/05/2017. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày 25/05/2012, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước;
 - Giá tiền thuê đất năm 2024: 7.000 đồng/m²/năm.
- Hợp đồng thuê đất số 80/HĐTĐ ngày 10/09/2013 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
 - Diện tích đất thuê: 5.784 m² (Năm nghìn bảy trăm tám mươi bốn mét vuông) tại xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 14, thửa đất số 56;
 - Thời hạn thuê đất: Đến ngày 05/08/2054;
 - Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Xí nghiệp sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình; Theo văn bản số 1859/UBND-CT ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, mục đích sử dụng đất (điều chỉnh): Đầu tư xây dựng kinh doanh máy móc thiết bị công trình và cho thuê nhà xưởng.
 - Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất được áp dụng theo khu vực đường QL1A tại địa bàn xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên (đoạn từ dốc vào thôn An Nhân đến giáp xã Tiên Tân). Được chia ra hai vị trí như sau:
 - Vị trí 1: Diện tích đất thuê là 3.408,5 m². Giá tiền thuê đất là 27.000 đồng/m²/năm;
 - Vị trí 2: Diện tích đất thuê là 2.375,5 m². Giá tiền thuê đất là 18.900 đồng/m²/năm.
 - Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 01/09/2013 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 01/09/2013 đến ngày 01/09/2018. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày ký Hợp đồng thuê đất này,

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước.

- Giá tiền thuê đất năm 2024: 25.920 đồng/m²/năm.

7.2. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Từ 1 năm trở xuống	2.787.272.728	2.367.272.727
Từ 1 đến 5 năm	6.320.227.273	6.005.454.545
Trên 5 năm	8.509.090.909	8.836.363.636
	17.616.590.910	17.209.090.909

7.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.3.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	179.640.000	173.600.771
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	180.931.500	133.531.241
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	212.572.500	150.585.975
Ban Kiểm soát			
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng ban	175.931.500	145.531.241
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	24.000.000	12.000.000
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	24.000.000	12.000.000
Ban Điều hành			
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc	240.430.349	179.235.092
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	177.572.500	158.881.031
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	177.572.500	158.881.031
		1.392.650.849	1.124.246.382

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Các thành viên HĐQT			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay	2.807.671.232	2.030.684.932
Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.			
	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các thành viên HĐQT			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	48.000.000.000	48.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn		Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Minh Hoàn		7.226.050.226	4.418.378.994
		7.226.050.226	4.418.378.994

7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở 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 và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Minh Hoàn Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng quản trị công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Ông Nguyễn Minh Hoàn là Cổ đông lớn của Công ty CP Phát triển Thành Mỹ. Ông Nguyễn Đức Kiên là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Phát triển Thành Mỹ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:
 Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao
 dịch với các bên liên quan như sau:

Chi phí hoạt động tài chính	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay	621.589.042	368.504.109
		621.589.042	368.504.109

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	6.653.365.803
	5.726.705.113	6.653.365.803
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	60.000.000.000	-
	60.000.000.000	-
Nợ xấu		
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	6.653.365.803
	5.726.705.113	6.653.365.803
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn		
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	10.000.000.000	10.000.000.000
	10.000.000.000	10.000.000.000

7.4. Thông tin về bộ phận

Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động diễn ra trên địa bàn tỉnh Hà Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp VND	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh dịch vụ VND	Tổng cộng VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên	37.985.099.696	119.471.086.885	2.897.492.848	160.353.679.429
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
3. Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước	3.054.272.501	2.164.762.529	1.772.909.037	6.991.944.067
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	5.253.871.102	83.044.680.043	1.149.481.528	89.448.032.673
5. Tài sản bộ phận	103.859.793.931	47.886.104.253	27.485.136.074	179.231.034.258
6. Tài sản không phân bổ				621.439.980.139
Tổng Tài sản				800.671.014.397
7. Nợ phải trả bộ phận	60.000.000.000	51.564.667.600	-	111.564.667.600
8. Nợ phải trả không phân bổ				173.093.286.976
Tổng Nợ phải trả				284.657.954.576

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của công ty đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn **PHÁP** 0222689

[Signature]

* MSĐN: 000222689 - C.T.Đ.P
 TỔNG CÔNG TY
 ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
 NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
 NAM HÀ NỘI
 TX. DUY TIÊN - T. HÀ NAM

Tạ Ngọc Nhất

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 07-08-2025

Số: 1852 Quyển: /-SCT/BS

PHÓ CHỦ TỊCH
BÙI ĐÌNH THANH

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025



**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được soát xét
cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Bảng cân đối kế toán giữa niên độ	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ	10 - 38

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 15 ngày 10/06/2025 do Phòng Phát triển doanh nghiệp và kinh tế hợp tác xã – Sở Tài chính tỉnh Hà Nam cấp.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	Bầu TV.HĐQT ngày 15/04/2025 và bầu chức danh chủ tịch ngày 17/04/2025
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập	Bầu ngày 15/04/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Dương Thị Huyền	Trưởng ban	Bầu ngày 15/04/2025 và bầu chức danh Trưởng Ban Kiểm soát ngày 17/04/2025
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Bùi Thanh Luân	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Bà Nguyễn Thị Thu Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15/04/2025
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15/04/2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ kế toán và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Đắc Long - Tổng Giám đốc.

CÁC SỰ KIỆN PHÁT SAU NGÀY KẾT THÚC KỲ KẾ TOÁN

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc kỳ kế toán đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính giữa niên độ phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025, 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. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng sổ kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ 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. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính giữa niên độ.

PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 30 tháng 06 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho kỳ kế toán kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng khoán và công bố thông tin trên thị trường chứng khoán.

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Đắc Long

Tổng Giám đốc

Ninh Bình, ngày 05 tháng 08 năm 2025

Số: 1006/2025/BCSX/IAV

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Kính gửi: Các cổ đông
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã soát xét Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 05 tháng 08 năm 2025, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán giữa niên độ tại ngày 30/06/2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính giữa niên độ kèm theo.

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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 giữa niên độ 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 kết luận về Báo cáo tài chính giữa niên độ dựa trên kết quả soát xét của chúng tôi. Chúng tôi đã thực hiện công việc soát xét theo Chuẩn mực Việt Nam về hợp đồng dịch vụ soát xét số 2410 - Soát xét thông tin tài chính giữa niên độ do kiểm toán viên độc lập của đơn vị thực hiện.

Công việc soát xét thông tin tài chính giữa niên độ bao gồm việc thực hiện các cuộc phỏng vấn, chủ yếu là phỏng vấn những người chịu trách nhiệm về các vấn đề tài chính kế toán, và thực hiện thủ tục phân tích và các thủ tục soát xét khác. Một cuộc soát xét về cơ bản có phạm vi hẹp hơn một cuộc kiểm toán được thực hiện theo các chuẩn mực kiểm toán Việt Nam và do vậy không cho phép chúng tôi đạt được sự đảm bảo rằng chúng tôi sẽ nhận biết được tất cả các vấn đề trọng yếu có thể được phát hiện trong một cuộc kiểm toán. Theo đó, chúng tôi không đưa ra ý kiến kiểm toán.

Kết luận của Kiểm toán viên

Căn cứ trên kết quả soát xét của chúng tôi, chúng tôi không thấy có vấn đề gì khiến chúng tôi cho rằng Báo cáo tài chính giữa niên độ đính kèm không phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu, tình hình tài chính của đơn vị tại ngày 30/06/2025 và kết quả hoạt động kinh doanh và lưu chuyển tiền tệ của Công ty cho kỳ kế toán 06 tháng 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 giữa niên độ.



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

Số Giấy CN ĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 05 tháng 08 năm 2025

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		130.917.932.500	194.006.433.766
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	5.596.554.365	21.633.945.852
1. Tiền	111		5.596.554.365	18.633.945.852
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		34.596.147.402	57.367.291.774
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	8.812.759.899	44.716.935.347
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	32.464.080.122	19.373.762.557
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		-	21.357.489
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(6.680.692.619)	(6.744.763.619)
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	71.376.138.839	93.505.779.005
1. Hàng tồn kho	141		71.376.138.839	93.505.779.005
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		19.349.091.894	21.499.417.135
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	9.254.349	12.288.598
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		19.339.837.545	21.487.128.537
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		674.324.856.718	606.664.580.631
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220	4.9	61.178.646.798	62.975.113.609
1. Tài sản cố định hữu hình	221		61.178.646.798	62.975.113.609
- Nguyên giá	222		124.502.888.294	123.452.888.294
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(63.324.241.496)	(60.477.774.685)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		608.235.405.175	539.088.747.966
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.5	608.235.405.175	539.088.747.966
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	4.421.530.700	4.545.406.029
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.578.469.300)	(5.454.593.971)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		489.274.045	55.313.027
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.6	489.274.045	55.313.027
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		805.242.789.218	800.671.014.397

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		240.410.673.080	284.657.954.576
I. Nợ ngắn hạn	310		185.096.680.140	233.769.522.502
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	35.582.138.117	15.961.905.853
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	6.318.473.000	74.400.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	12.334.703.433	15.772.344.210
4. Phải trả người lao động	314		85.322.215	1.547.722.213
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	8.614.543.375	7.226.050.226
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		300.000.000	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	55.000.000	5.455.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	121.806.500.000	113.406.500.000
II. Nợ dài hạn	330		55.313.992.940	50.888.432.074
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	34.536.358.800	31.709.667.600
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	20.777.634.140	19.178.764.474
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.16	564.832.116.138	516.013.059.821
I. Vốn chủ sở hữu	410		564.832.116.138	516.013.059.821
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		485.917.090.000	441.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		485.917.090.000	441.745.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		78.708.910.138	74.061.743.821
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.889.853.821	11.058.060.490
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		48.819.056.317	63.003.683.331
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		805.242.789.218	800.671.014.397

Người lập biểu
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 05 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ
Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	171.961.231.762	95.186.647.631
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		171.961.231.762	95.186.647.631
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	104.207.445.316	38.366.856.466
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		67.753.786.446	56.819.791.165
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	20.727.536	15.589.796
7. Chi phí tài chính	22	5.4	1.844.716.885	1.414.799.106
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.720.841.556	1.231.679.097
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	4.497.693.072	4.944.331.196
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		61.432.104.025	50.476.250.659
11. Thu nhập khác	31		-	992.186.697
12. Chi phí khác	32	5.6	326.626.903	31.024.124
13. Lợi nhuận khác	40	5.7	(326.626.903)	961.162.573
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		61.105.477.122	51.437.413.232
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	12.286.420.805	10.293.687.471
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		48.819.056.317	41.143.725.761
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8		976
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.8		776



Người lập biểu
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 05 tháng 08 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	MS	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		61.105.477.122	51.437.413.232
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		2.846.466.811	2.874.288.458
- Các khoản dự phòng	03		59.804.329	233.120.009
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(20.727.536)	(945.589.796)
- Chi phí lãi vay	06		1.720.841.556	1.231.679.097
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		65.711.862.282	54.830.911.000
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		24.982.506.364	11.192.481.324
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		22.129.640.166	20.374.828.545
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(49.423.038.821)	(47.370.702.650)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(430.926.769)	1.139.191.702
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.556.698.220)	(609.888.000)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(15.600.188.814)	(659.218.459)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		44.813.156.188	38.897.603.462
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(70.870.144.877)	(16.166.880.068)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	930.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		20.727.536	15.589.796
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(70.849.417.341)	(15.221.290.272)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	43.302.119.666	4.100.000.000
2. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(33.303.250.000)	(21.412.236.850)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		9.998.869.666	(17.312.236.850)
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(16.037.391.487)	6.364.076.340
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		21.633.945.852	8.289.987.259
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		5.596.554.365	14.654.063.599



Người lập biểu
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 05 tháng 08 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2025

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính kèm theo.

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 15 ngày 10/06/2025 do Phòng Phát triển doanh nghiệp và kinh tế hợp tác xã – Sở Tài chính tỉnh Hà Nam cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 15 là 485.917.090.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 48.591.709 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2025 là 34 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 36 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông...

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ (4211, 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810).

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính giữa niên độ

Trong kỳ kế toán 06 tháng kết thúc tại ngày 30 tháng 06 năm 2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính giữa niên độ của Công ty.

1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính giữa niên độ

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được kiểm toán và soát xét.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và 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.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ 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 yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

3.3 Các khoản đầu tư tài chính

Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

3.4 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

3.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Thời gian khấu hao (năm)

Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc, thiết bị	5 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	3 - 6

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều kỳ kế toán. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

Công cụ, dụng cụ

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

Chi phí khác

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

3.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

3.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hóa theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

3.13 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

3.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phần công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc kỳ kế toán.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

Doanh thu xây dựng

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

Doanh thu bán bất động sản

Doanh thu bán bất động sản đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

3.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.

3.16 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

3.17 Các bên liên quan

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Tiền mặt	42.338.272	128.223.029
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	5.554.216.093	18.505.722.823
Các khoản tương đương tiền	-	3.000.000.000
	5.596.554.365	21.633.945.852

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thị xã Duy Tiên	528.629.000	28.938.339.000
Công ty TNHH HDT	1.553.855.906	1.177.774.202
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	5.726.705.113
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.003.569.880	8.874.117.032
	8.812.759.899	44.716.935.347
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.726.705.113	5.726.705.113

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty TNHH Công nghệ và Thương mại Minh Phát	3.219.119.666	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng ICON Hà Nội	-	5.271.415.292
Công ty CP Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	8.665.941.767	2.273.266.767
Công ty CP Q-HOME	3.333.000.000	2.000.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	17.246.018.689	9.829.080.498
	32.464.080.122	19.373.762.557

4.4 Hàng tồn kho

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	841.503.496	-	3.797.116.997	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	70.534.635.343	-	89.708.662.008	-
	71.376.138.839	-	93.505.779.005	-

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp:	36.750.271.168	41.822.557.755
Công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất thuộc địa bàn TDP Du Long, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên (giai đoạn I)	9.595.033.662	9.595.033.662
Công trình Thi công xây dựng Khu DVTM Lưu trú TM4, TM5 tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III	23.529.177.377	28.601.463.964
Các công trình khác	3.626.060.129	3.626.060.129
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án: Khu dân cư Mộc Bắc (*)	33.784.364.175	47.886.104.253
	70.534.635.343	89.708.662.008

(*) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Mộc Bắc, thị xã Duy Tiên theo quyết định số 546/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Nam ngày 02/04/2019. Một số thông tin chi tiết về dự án như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Mộc Bắc, huyện Duy Tiên;
- Địa điểm xây dựng: xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên (nay là phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình);
- Diện tích: 81.389,0 m²; diện tích đất thương phẩm: 34.989,8 m²;
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất mới đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị;
- Tổng mức đầu tư: 72.169.638.000 đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: 20 tháng (kể từ ngày có quyết định bàn giao đất).

Theo thông báo số 2849/TB-STN&MT của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam ngày 10/11/2023, Công ty đáp ứng điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch đối với diện tích 33.719,9 m².

4.5 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Sửa chữa lớn tài sản	954.433.274	244.115.274
Xây dựng cơ bản	607.280.971.901	538.844.632.692
Dự án Đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức BT (1)	60.598.469.776	43.228.732.916
Dự án ĐTXD tuyến đường BT từ Hoà Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương (2)	209.888.173.899	186.729.282.973
Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn (3)	58.621.109.123	54.382.061.433
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hòa Mạc (4)	226.573.618.357	204.533.396.437
Dự án Đầu tư xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại P. Châu Giang, Tx. Duy Tiên (5)	45.002.269.665	43.858.385.162
Dự án Khu nhà ở Tân Hà (6)	6.597.331.081	6.112.773.771
	608.235.405.175	539.088.747.966

(1) Dự án đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công tư (PPP), hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT) theo Quyết định phê duyệt số 2250/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam và hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) số 0911/2020/HĐ-XD-CG ký với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên;

Ngày 18/03/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 616/UBND/XD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công tư PPP, Hợp đồng BT đến hết quý II/2026.

(2) Bao gồm dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức đối tác công tư (PPP); và hai dự án đối ứng: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương và Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là phường Đồng Văn tỉnh Ninh Bình). Chi tiết các dự án như sau:

- Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 (hình thức đối tác công tư (PPP)) theo hợp đồng số 1712/2019/HĐ-XD-CG ký giữa Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%) ngày 17/12/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Giá trị tổng vốn đầu tư: 145.178.507.000 đồng;
 - + Dự án đối ứng: Nhà đầu tư được giao thực hiện dự án khác và được thanh toán bằng quỹ đất (đất ở và đất thương mại dịch vụ) của dự án Khu nhà ở Chợ Lương và dự án khu nhà ở đô thị Văn Xá để thực hiện dự án BT theo điều kiện quy định tại Nghị định 63/2018/NĐ-CP, Nghị định 69/2019/NĐ-CP và Luật quản lý, sử dụng tài sản công;
 - + Thời gian và tiến độ hoàn thành công trình dự án, bao gồm: Năm 2019-2022 (24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất thực địa).

Ngày 26/06/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 1829/UBND-GTDXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 (từ Km0+00 đến Km2+560,41) theo hình thức đối tác công tư PPP, Hợp đồng BT đến hết quý II năm 2026.

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 23/07/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:

- + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 từ Km0+00 đến Km2+560,41;
- + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
- + Diện tích sử dụng đất: 197.750,0 m²;
- + Tổng số vốn đầu tư: 273.868.562.000 đồng;
- + Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất ở mới, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng ... đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, tạo cảnh quan và phát triển đô thị; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT).

Ngày 26/06/2025, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1832/UBND-GTĐD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở chợ Lương, tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên đến hết quý III năm 2026;

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 04/10/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (nay là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình) để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05- từ Km0+00 đến Km2+560,41;
 - + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
 - + Diện tích sử dụng đất: 151.388,0 m²;
 - + Tổng số vốn đầu tư: 232.365.698.000 đồng;
 - + Mục tiêu đầu tư: Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên; hình thành tổ hợp dịch vụ thương mại và khu ở mới tập trung có mật độ xây dựng trung bình, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phục vụ cho người dân trong khu vực; từng bước lấp đầy các dự án nhà ở đô thị trong khu vực, hình thành điểm nhấn cho đô thị Duy Tiên; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05- từ Km0+00 đến Km2+560,41 theo hình thức đối tác công tư;

Ngày 16/10/2023, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1996/UBND-GTĐD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá, tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên đến hết quý IV năm 2025.

(3) Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn Thị xã Duy Tiên theo quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24 tháng 09 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tổng diện tích khu đất: 21.253,8 m²
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 400.232,3 triệu đồng
- Thời gian sử dụng đất: 50 năm
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2024 – năm 2026
- Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là đơn vị trúng đấu giá theo quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn Thị xã Duy Tiên.

(4) Dự án Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn TMDV Tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên (nay thuộc phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình) được chấp thuận tại văn bản số 846/UBND-GTĐD ngày 27/03/2020 với quy mô diện tích cụ thể như sau:

- Khu khách sạn, trung tâm tổ chức sự kiện và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 7.814 m²;
- Khu nhà hàng ăn uống và dịch vụ: Diện tích sử dụng đất là 2.104 m²;
- Khu siêu thị và văn phòng cho thuê và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 1.407 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 378.468.831.000 đồng;
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

(5) Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 23/09/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê;
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có nhu cầu thuê nhà xưởng có sẵn để đầu tư hoạt động kinh doanh tăng doanh thu, lợi nhuận cho doanh nghiệp, giải quyết vấn đề việc làm cho lao động, đóng góp ngân sách nhà nước;
- Diện tích khu đất: 99.645 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 301.260.300.000 đồng;
- Dự án được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi quy hoạch thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên theo văn bản số 2167/UBND-NNTNMT ngày 06/11/2023. Thời hạn chấp thuận quyền sử dụng đất: 36 tháng kể từ ngày ký ban hành văn bản chấp thuận.

(6) Dự án Khu nhà ở Tân Hà giai đoạn 1 được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021, được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 682/QĐ-UBND ngày 14/04/2025. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở Tân Hà Giai đoạn 1 tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình);
- Diện tích sử dụng đất: 108.406,5 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 576.037.000.000 đồng;
- Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (33%), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 6 (34%), Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ (33%);
- Mục tiêu dự án: Hình thành khu ở mới tập trung, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực đồng bộ.
- Tiến độ thực hiện: năm 2020 – 2028.

4.6 Chi phí trả trước

4.6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	-	1.965.821
Các khoản khác	9.254.349	10.322.777
	9.254.349	12.288.598

4.6.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	480.147.032	54.518.589
Các khoản khác	9.127.013	794.438
	489.274.045	55.313.027

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ			Số đầu kỳ		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(5.578.469.300)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	(5.578.469.300)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)
	10.000.000.000	(5.578.469.300)	-	10.000.000.000	(5.454.593.971)	-

(*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.8 Nợ xấu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng	6.152.063.619	-	6.744.763.619	-
UBND phường Châu Giang (nay là phường Duy Tân)	31.031.000	-	623.731.000	-
UBND xã Mộc Bắc (nay là phường Duy Tân)	115.019.506	-	115.019.506	-
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	-	5.726.705.113	-
Hội đồng BTHT và TĐC nút giao Đồng Văn	229.308.000	-	229.308.000	-
Công ty TNHH Dong Shin Coil Vina	50.000.000	-	50.000.000	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng thị xã Duy Tiên	528.629.000	-	528.629.000	528.629.000
	6.680.692.619	-	7.273.392.619	528.629.000
Dự phòng phải thu khó đòi là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.726.705.113		5.726.705.113	

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ					
Số dư đầu kỳ	88.241.230.142	22.251.545.158	11.659.294.813	1.300.818.181	123.452.888.294
Tăng trong kỳ					
Mua trong kỳ	-	1.050.000.000	-	-	1.050.000.000
Số dư cuối kỳ	<u>88.241.230.142</u>	<u>23.301.545.158</u>	<u>11.659.294.813</u>	<u>1.300.818.181</u>	<u>124.502.888.294</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN					
Số dư đầu kỳ	35.749.914.393	13.366.283.018	10.484.854.716	876.722.558	60.477.774.685
Tăng trong kỳ					
Khấu hao trong kỳ	1.686.687.270	841.863.617	207.183.938	110.731.986	2.846.466.811
Số dư cuối kỳ	<u>37.436.601.663</u>	<u>14.208.146.635</u>	<u>10.692.038.654</u>	<u>987.454.544</u>	<u>63.324.241.496</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI					
Số dư đầu kỳ	52.491.315.749	8.885.262.140	1.174.440.097	424.095.623	62.975.113.609
Số dư cuối kỳ	<u>50.804.628.479</u>	<u>9.093.398.523</u>	<u>967.256.159</u>	<u>313.363.637</u>	<u>61.178.646.798</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 30/06/2025 là 14.511.732.852 VND, tại 01/01/2025 là 14.451.216 VND;

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 30/06/2025 là 29.409.735.721 VND, tại ngày 01/01/2025 là 30.365.172.139 VND.

4.10 Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng Icon Hà Nội	3.403.816.993	3.403.816.993	-	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	4.031.949.883	4.031.949.883	2.366.357.983	2.366.357.983
Công ty TNHH TM và DV Toàn Phát	2.633.237.318	2.633.237.318	2.011.660.118	2.011.660.118
Công ty CP Xây dựng Bê tông Asphant Hai Pha -Vina 68	4.773.132.720	4.773.132.720	-	-
Công ty CP Xây dựng Thương mại Đồng Nam	3.057.743.740	3.057.743.740	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	17.682.257.463	17.682.257.463	11.583.887.752	11.583.887.752
	35.582.138.117	35.582.138.117	15.961.905.853	15.961.905.853

4.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	1.318.473.000	60.000.000.000
Các khách hàng đặt cọc mua bất động sản tại dự án Mộc Bắc	5.000.000.000	14.400.000.000
	6.318.473.000	74.400.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	1.318.473.000	60.000.000.000

4.12 Phải trả khác

4.12.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải trả khác	-	5.400.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	55.000.000	55.000.000
	55.000.000	5.455.000.000

(i) Nhận đặt cọc theo các thỏa thuận đặt cọc giữa công ty và các đơn vị thuê nhà xưởng.

4.12.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (*)	34.536.358.800	31.709.667.600
	34.536.358.800	31.709.667.600

(*) Khoản tiền nhận theo hợp đồng liên danh số 01/HĐ-LD ngày 24/08/2016 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Thành Đạt chi tiết như sau:

- Mục đích liên danh: để thực hiện đầu tư dự án "Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT";
- Thời hạn liên danh: Hợp đồng liên danh có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi thanh lý hợp đồng giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh; hợp đồng sẽ tự hết hiệu lực nếu Liên danh không trúng thầu;
- Phân chia trách nhiệm, quyền hạn:
 - + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội: Thực hiện 60% giá trị dự án;
 - + Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Thành Đạt: Thực hiện 40% giá trị dự án;

Trên cơ sở khối lượng được phân chia, các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao thầu được ký giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Liên danh.

Khối lượng, giá trị thanh toán cho mỗi thành viên trong Liên danh: Từng kỳ thanh toán căn cứ khối lượng và giá trị được thanh toán với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ban điều hành sẽ phân khai và được các đơn vị thành viên ký xác nhận để làm cơ sở thanh toán tiền cho các đơn vị thành viên.

4.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	8.614.543.375	7.226.050.226
	8.614.543.375	7.226.050.226
Chi phí phải trả ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	8.614.543.375	7.226.050.226

4.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	Số đầu kỳ		Phát sinh trong kỳ		Số cuối kỳ	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	15.600.188.814	12.286.420.805	15.600.188.814	-	12.286.420.805
Thuế thu nhập cá nhân	-	172.155.396	316.528.712	440.401.480	-	48.282.628
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	221.601.428	221.601.428	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	15.772.344.210	12.827.550.945	16.265.191.722	-	12.334.703.433

4.15 Vay và nợ thuê tài chính

4.15.1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối kỳ		Trong năm		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	6.013.030.200	6.013.030.200	-	1.096.000.000	7.109.030.200	7.109.030.200
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	14.764.603.940	14.764.603.940	3.602.119.666	907.250.000	12.069.734.274	12.069.734.274
	20.777.634.140	20.777.634.140	3.602.119.666	2.003.250.000	19.178.764.474	19.178.764.474

4.15.2 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối kỳ		Trong kỳ		Số đầu kỳ	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Duy Tiên (3)	24.500.000.000	24.500.000.000	17.700.000.000	27.800.000.000	34.600.000.000	34.600.000.000
Công ty CP PT Thành Mỹ (4)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Ông Nguyễn Minh Hoàn (5)	48.000.000.000	48.000.000.000	-	-	48.000.000.000	48.000.000.000
Bà Hoàng Thị Lương (6)	19.000.000.000	19.000.000.000	19.000.000.000	-	-	-
Vay các cá nhân khác (7)	16.300.000.000	16.300.000.000	3.000.000.000	3.500.000.000	16.800.000.000	16.800.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	2.192.000.000	2.192.000.000	1.096.000.000	1.096.000.000	2.192.000.000	2.192.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	1.814.500.000	1.814.500.000	907.250.000	907.250.000	1.814.500.000	1.814.500.000
	121.806.500.000	121.806.500.000	41.703.250.000	33.303.250.000	113.406.500.000	113.406.500.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	58.000.000.000	58.000.000.000	-	-	58.000.000.000	58.000.000.000

(1) Hợp đồng vay vốn số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT384-NAMHANOI ngày 17/03/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: Đầu tư xây dựng nhà hàng ăn uống và dịch vụ tại xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Thời gian vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên;
- Lãi suất: 8% - 8,5%/năm (Theo từng lần nhận nợ);
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315828, sổ vào sổ cấp GCN: CT00710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Nhà hàng ăn uống và dịch vụ" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".

(2) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 34/25/HĐCCVDADT/HNA ngày 25/06/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 54.977.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc thực hiện đầu tư Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê, Hạng mục: Khối khách sạn và Trung tâm hội nghị tại khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ thị trấn Hòa Mạc (nay là phường Hòa Mạc) đến cầu Yên Lệnh, bao gồm lãi vay tại Ngân hàng phát sinh trong thời gian thi công được tính trong tổng mức đầu tư của Dự án đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Pháp luật;
- Thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
- Lãi suất: Ưu đãi 7%/năm trong 2 năm đầu tiên; sau 2 năm là lãi suất điều chỉnh.
- Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp số 439/21/HĐTC/HM/Y193 ngày 04/01/2022.

(3) Hợp đồng vay vốn số 2903-LAV-202401697 ngày 30/12/2024 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã Duy Tiên và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 55.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thi công xây dựng công trình dự án và phát hành bảo lãnh năm 2024 - 2025, cụ thể: Vay vốn lưu động để thi công xây dựng công trình, Phát hành bảo lãnh theo quy định của Agribank;
- Thời gian vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, Thời hạn cho vay của mỗi lần nhận nợ tối đa là 10 tháng;
- Lãi suất: 4,8 – 7,0%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 229925/HĐTC ngày 27/03/2020 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 031121/HĐSĐBS-NHN ngày 05/11/2021 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 11.2022/HĐTC-NHN ngày 25/11/2022 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo

(4) Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV/TM-NHN ngày 15/06/2023 và các phụ lục đính kèm:

- Số tiền: 10.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất: 6%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(5) Bao gồm các hợp đồng sau:

(i) Hợp đồng vay vốn số 3007/2021/HĐVV ngày 30/07/2021 và các phụ lục hợp đồng:

- Số tiền: 20.000.000.000 VND;
- Mục đích: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án BT đường kết nối từ ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05; Dự án khu nhà ở Chợ lương là dự án hoàn trả của dự án BT đường kết nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05; Dự án DTXD tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc quốc lộ 38; Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên.
- Thời hạn: 12 tháng;
- Lãi suất: 6,5%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp

- (ii) Hợp đồng vay vốn số 2510/2021/HĐVV ngày 25/10/2021 và các phụ lục hợp đồng đính kèm
 - Số tiền: 15.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên và bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
 - Thời hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất: 6%/năm
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (iii) Hợp đồng vay vốn số 0307/2023/HĐVV ngày 03/07/2023
 - Số tiền: 10.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
 - Thời hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất: 6%/năm;
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (iv) Hợp đồng vay vốn số 1909/2023/HĐVV ngày 19/09/2023
 - Số tiền: 15.000.000.000 VND;
 - Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
 - Thời hạn: 12 tháng;
 - Lãi suất: 5%/năm;
 - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (6) Hợp đồng vay vốn số 0705/2025/HĐVV ngày 07/05/2025
 - Hạn mức vay: 25.000.000.000 VND;
 - Thời hạn: 12 tháng kể từ ngày 07/05/2025;
 - Lãi suất: 5%/năm
 - Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty.
- (7) Hợp đồng vay vốn với các cá nhân: Thời hạn vay: 1 - 6 tháng; lãi suất 4%-6%/năm; mục đích: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; biện pháp đảm bảo: tín chấp.

4.16 Vốn chủ sở hữu

4.16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	421.745.200.000	206.116.000	11.058.060.490	433.009.376.490
Tăng trong năm				
Tăng vốn trong năm	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	63.003.683.331	63.003.683.331
Số dư cuối năm trước	441.745.200.000	206.116.000	74.061.743.821	516.013.059.821
Số dư đầu kỳ này	441.745.200.000	206.116.000	74.061.743.821	516.013.059.821
Tăng trong kỳ				
Tăng vốn trong kỳ (*)	44.171.890.000	-	-	44.171.890.000
Lợi nhuận trong kỳ	-	-	48.819.056.317	48.819.056.317
Giảm trong kỳ				
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	-	-	(44.171.890.000)	(44.171.890.000)
Số dư cuối kỳ	485.917.090.000	206.116.000	78.708.910.138	564.832.116.138

(*) Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025.

4.16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối kỳ		Số đầu kỳ	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Minh Hoàn	110.983.400.000	22,84%	100.894.000.000	22,84%
Nguyễn Đức Kiên	24.048.480.000	4,95%	21.862.260.000	4,95%
Nguyễn Hoàng Đạo	25.780.530.000	5,31%	23.436.850.000	5,31%
Vốn góp của các đối tượng khác	325.104.680.000	66,90%	295.552.090.000	66,90%
	485.917.090.000	100%	441.745.200.000	100%

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

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu kỳ	441.745.200.000	421.745.200.000
Vốn góp tăng trong kỳ	44.171.890.000	-
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	485.917.090.000	421.745.200.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	-

4.16.4 Cổ phiếu

	Số cuối kỳ Cổ phiếu	Số đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	48.591.709	44.174.520
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu phổ thông	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu phổ thông	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)	10.000	10.000

4.16.5 Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	74.061.743.821	11.058.060.490
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	48.819.056.317	41.143.725.761
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	122.880.800.138	52.201.786.251
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:		
- Chia cổ tức trong kỳ	(44.171.890.000)	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	78.708.910.138	52.201.786.251

4.17 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

Công ty có các hợp đồng thuê đất tại thị xã Duy Tiên tỉnh Hà Nam (nay là các phường thuộc tỉnh Ninh Bình) với mục đích xây dựng xưởng sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí và xây dựng xưởng sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và Kinh doanh máy móc, thiết bị và cho thuê nhà xưởng... Chi tiết như sau:

Tên dự án	Số hợp đồng	Diện tích thuê (m2)
Xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí	139/HĐTĐ	7.053
Xí nghiệp sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình	80/HĐTĐ	5.784

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng	1.527.219.064	1.463.267.012
Doanh thu hoạt động xây lắp	105.221.986.783	14.620.855.285
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	65.212.025.915	79.102.525.334
	171.961.231.762	95.186.647.631
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	105.260.673.147	-

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn hoạt động cho thuê nhà xưởng	874.005.660	874.005.660
Giá vốn hoạt động xây lắp	86.611.178.711	12.255.209.436
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	16.722.260.945	25.237.641.370
	104.207.445.316	38.366.856.466

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	20.727.536	15.589.796
	20.727.536	15.589.796

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền vay	1.720.841.556	1.231.679.097
Dự phòng đầu tư tài chính	123.875.329	183.120.009
	1.844.716.885	1.414.799.106
Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	719.041.093	742.958.904

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.022.504.389	1.552.005.746
Chi phí đồ dùng văn phòng	23.376.283	63.186.627
Chi phí khấu hao TSCĐ	373.281.811	338.951.575
Thuế, phí và lệ phí	224.601.428	102.644.495
Chi phí dự phòng	528.629.000	50.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	1.849.703.272	1.648.371.540
Chi phí bằng tiền khác	68.296.889	1.189.171.213
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	(592.700.000)	-
	4.497.693.072	4.944.331.196

5.6 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các chi phí khác	326.626.903	31.024.124
	326.626.903	31.024.124

5.7 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	12.286.420.805	10.293.687.471
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	12.286.420.805	10.293.687.471

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	61.105.477.122	51.437.413.232
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	326.626.903	31.024.124
Các khoản điều chỉnh tăng	326.626.903	31.024.124
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	326.626.903	31.024.124
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập được miễn thuế		
Các khoản lỗ được kết chuyển		
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	61.432.104.025	51.468.437.356
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN	12.286.420.805	10.293.687.471
Thuế TNDN được miễn, giảm		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	12.286.420.805	10.293.687.471
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	-
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	12.286.420.805	10.293.687.471

5.8 Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	48.819.056.317	41.143.725.761
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	48.819.056.317	41.143.725.761
Sổ trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	42.687.012	42.174.520
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.144	976
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	16.797.324	10.834.904
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	821	776

Lãi suy giảm trên cổ phiếu ảnh hưởng pha loãng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 của Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội dự kiến phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn theo 02 đợt với tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 16.797.324 cổ phiếu, tương đương với 167.973.240.000 đồng vốn điều lệ.

Trong đó:

Tăng vốn theo chương trình lựa chọn cho người lao động (ESOP)	600.000 cổ phiếu
Tăng vốn theo phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng	16.197.324 cổ phiếu

5.9 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	25.653.148.986	12.587.079.045
Chi phí nhân công	31.225.242.950	7.654.211.190
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.972.461.151	2.874.288.458
Chi phí dịch vụ mua ngoài	32.480.770.161	9.000.336.280
Chi phí khác bằng tiền	326.915.361	4.345.205.573
	91.658.538.609	36.461.120.546

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỀN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	43.302.119.666	4.100.000.000
	43.302.119.666	4.100.000.000

6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong kỳ

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	33.303.250.000	21.412.236.850
	33.303.250.000	21.412.236.850

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động:

- Hợp đồng thuê đất số 139/HĐTD ngày 30/10/2012 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
 - Diện tích đất thuê: 7.052,53 m² (Bảy nghìn không trăm năm mươi hai phẩy năm mươi ba mét vuông) tại cụm Công nghiệp - Tiểu thủ Công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 06, thửa đất số 91, bản đồ địa chính xã Chuyên ngoại, tỷ lệ 1/2000; Thửa đất số 75, tờ bản đồ phụ lục số 27, bản đồ địa chính xã Châu Giang, tỷ lệ 1/1000;
 - Thời hạn thuê đất: Đến ngày 17/05/2057;
 - Mục đích sử dụng đất: Xây dựng xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí;
 - Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất là 6.750 đồng/m²/năm. Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 25/05/2012 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 25/05/2012 đến ngày 25/05/2017. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày 25/05/2012, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước;
 - Giá tiền thuê đất năm 2025: 7.000 đồng/m²/năm.
- Hợp đồng thuê đất số 80/HĐTD ngày 10/09/2013 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
 - Diện tích đất thuê: 5.784 m² (Năm nghìn bảy trăm tám mươi bốn mét vuông) tại xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 14, thửa đất số 56;
 - Thời hạn thuê đất: Đến ngày 05/08/2054;
 - Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Xí nghiệp sản xuất cầu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình; Theo văn bản số 1859/UBND-CT ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, mục đích sử dụng đất (điều chỉnh): Đầu tư xây dựng kinh doanh máy móc thiết bị công trình và cho thuê nhà xưởng.
 - Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất được áp dụng theo khu vực đường QL1A tại địa bàn xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên (đoạn từ dốc vào thôn An Nhân đến giáp xã Tiên Tân). Được chia ra hai vị trí như sau:
 - Vị trí 1: Diện tích đất thuê là 3.408,5 m². Giá tiền thuê đất là 27.000 đồng/m²/năm;
 - Vị trí 2: Diện tích đất thuê là 2.375,5 m². Giá tiền thuê đất là 18.900 đồng/m²/năm.
 - Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 01/09/2013 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 01/09/2013 đến ngày 01/09/2018. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày ký Hợp đồng thuê đất này,

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước.

- Giá tiền thuê đất năm 2025: 25.920 đồng/m²/năm.

7.2. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc kỳ kế toán, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống	2.460.000.000	2.247.272.727
Từ 1 đến 5 năm	4.252.727.273	4.772.727.273
Trên 5 năm	8.290.909.091	8.672.727.273
	15.003.636.364	15.692.727.273

7.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

7.3.1 Giao dịch và số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

	Chức danh	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	123.600.000	89.820.000
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	96.200.000	71.637.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	114.000.000	90.957.500
Ông Trần Ngọc Tuyển	Thành viên	-	-
Ban Kiểm soát			
Bà Dương Thị Huyền	Trưởng ban	30.600.000	-
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	96.300.000	78.637.000
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	-	-
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	-	-
Ban Điều hành			
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc	136.800.000	109.946.500
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	94.000.000	91.957.500
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	132.000.000	91.957.500

Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí tài chính			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay	421.506.849	423.835.616
		421.506.849	423.835.616
	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giao dịch khác			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay được vốn hóa	966.986.300	972.328.767
		966.986.300	972.328.767

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Vay và nợ thuê tài chính			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	48.000.000.000	48.000.000.000
	Nội dung	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay	8.614.543.375	7.226.050.226
		8.614.543.375	7.226.050.226

7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở 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 và các công ty trong cùng tập đoàn.

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng quản trị công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Ông Nguyễn Minh Hoàn là cổ đông lớn và là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ	Ông Nguyễn Minh Hoàn là Cổ đông lớn của Công ty CP Phát triển Thành Mỹ. Ông Nguyễn Đức Kiên là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Phát triển Thành Mỹ.

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong kỳ kế toán này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:
 Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Doanh thu hoạt động xây dựng	105.260.673.147	-
		105.260.673.147	-

Chi phí hoạt động tài chính	Nội dung	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Trả lãi vay	297.534.244	319.123.288
		297.534.244	319.123.288

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng		
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	5.726.705.113
	5.726.705.113	5.726.705.113

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Nợ xấu		
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	5.726.705.113
	5.726.705.113	5.726.705.113

	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Người mua trả tiền trước		
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	1.318.473.000	60.000.000.000
	1.318.473.000	60.000.000.000

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Số cuối kỳ VND	Số đầu kỳ VND
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	10.000.000.000	10.000.000.000
	10.000.000.000	10.000.000.000

7.4. Thông tin về bộ phận

Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động diễn ra trên địa bàn tỉnh Hà Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

Chỉ tiêu	Hoạt động xây lắp VND	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh dịch vụ VND	Tổng cộng VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	105.221.986.783	65.212.025.915	1.527.219.064	171.961.231.762
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
3. Khấu hao và chi phí phân bổ	86.611.178.711	16.722.260.945	874.005.660	104.207.445.316
4. Lợi nhuận từ hoạt động KD	18.610.808.072	48.489.764.970	653.213.404	67.753.786.446
5. Tổng chi phí đã phát sinh để mua TSCĐ	-	-	-	-
6. Tài sản bộ phận	52.739.516.805	243.672.538.074	17.718.594.042	314.130.648.921
7. Tài sản không phân bổ				491.112.140.297
Tổng Tài sản				805.242.789.218
8. Nợ phải trả bộ phận	-	40.909.831.800	-	40.909.831.800
9. Nợ phải trả không phân bổ				199.500.841.280
Tổng Nợ phải trả				240.410.673.080

7.5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc kỳ kế toán

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết kỳ kế toán làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2024 đã được kiểm toán và soát xét bởi công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Ngày: **07-08-2025**

Số: **1458** Quyển: **1/1**

Người lập biểu

Lê Thị Dung

Kế toán trưởng

Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc

Nguyễn Đắc Long

Ninh Bình, Việt Nam

Ngày 05 tháng 08 năm 2025

PHÓ CHỦ TỊCH

BÙI ĐÌNH THANH

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2025

Gồm các biểu:

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| 1. Bảng cân đối kế toán | (Mẫu số B01 - DN) |
| 2. Kết quả hoạt động kinh doanh | (Mẫu số B02 - DN) |
| 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | (Mẫu số B04 - DN) |
| 4. Thuyết minh báo cáo tài chính | (Mẫu số B09 - DN) |

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		102.098.178.402	194.006.433.766
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		5.567.470.951	21.633.945.852
1. Tiền	111	5.1	5.567.470.951	18.633.945.852
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.189.794.474	57.367.291.774
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	14.061.884.935	44.716.935.347
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	32.598.591.040	19.373.762.557
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		210.011.118	21.357.489
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.680.692.619)	(6.744.763.619)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		40.760.698.218	93.505.779.005
1. Hàng tồn kho	141	5.4	40.760.698.218	93.505.779.005
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.580.214.759	21.499.417.135
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		10.176.328	12.288.598
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.570.038.431	21.487.128.537
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		797.138.334.509	606.664.580.631
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		92.365.542.865	62.975.113.609
1. Tài sản cố định hữu hình	221		92.365.542.865	62.975.113.609
- Nguyên giá	222	5.5	157.184.852.928	123.452.888.294
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(64.819.310.063)	(60.477.774.685)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		698.740.876.931	539.088.747.966
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.6	698.740.876.931	539.088.747.966
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		4.421.530.700	4.545.406.029
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.7	10.000.000.000	10.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.578.469.300)	(5.454.593.971)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.610.384.013	55.313.027
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.610.384.013	55.313.027
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		899.236.512.911	800.671.014.397
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		306.317.025.413	284.657.954.576
I. Nợ ngắn hạn	310		170.054.152.675	233.769.522.502
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.8	26.661.324.271	15.961.905.853
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.9	-	74.400.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		19.319.113.852	15.772.344.210
4. Phải trả người lao động	314		-	1.547.722.213
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		9.442.214.552	7.226.050.226
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		918.000.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.10	55.000.000	5.455.000.000
10. Vay và nợ ngắn hạn	320	5.11	113.658.500.000	113.406.500.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		136.262.872.738	50.888.432.074
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.10	34.536.358.800	31.709.667.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	101.726.513.938	19.178.764.474
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		592.919.487.498	516.013.059.821
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.12	592.919.487.498	516.013.059.821
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		485.917.090.000	441.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		485.917.090.000	441.745.200.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.13	106.796.281.498	74.061.743.821
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.889.853.821	11.058.060.490
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		76.906.427.677	63.003.683.331
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		899.236.512.911	800.671.014.397

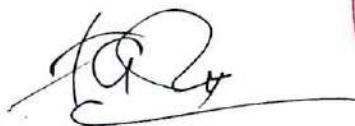
Ninh Bình, ngày 15 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đắc Long

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.14	97.292.349.366	24.678.884.515	269.253.581.128	119.865.532.146
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		97.292.349.366	24.678.884.515	269.253.581.128	119.865.532.146
4. Giá vốn hàng bán	11	5.15	58.793.720.233	7.542.051.278	163.001.165.549	45.908.907.744
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.498.629.133	17.136.833.237	106.252.415.579	73.956.624.402
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.16	41.065.223	9.526.950	61.792.759	25.116.746
7. Chi phí tài chính	22	5.16	1.015.230.097	585.825.410	2.859.946.982	2.000.624.516
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.015.230.097	585.825.410	2.736.071.653	1.817.504.507
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.17	2.402.572.747	1.641.166.044	6.900.265.819	6.585.497.240
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.121.891.512	14.919.368.733	96.553.995.537	65.395.619.392
12. Thu nhập khác	31	5.18	-	-	-	992.186.697
13. Chi phí khác	32		10.141.850	86.586.385	336.768.753	117.610.509
14. Lợi nhuận khác	40		(10.141.850)	(86.586.385)	(336.768.753)	874.576.188
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.111.749.662	14.832.782.348	96.217.226.784	66.270.195.580
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.19	7.024.378.302	2.966.556.470	19.310.799.107	13.260.243.941
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.087.371.360	11.866.225.878	76.906.427.677	53.009.951.639
18.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		-	-	-	-
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		-	-	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Tạ Ngọc Nhất

Ninh Bình, ngày 15 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Đắc Long

DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (GIÁN TIẾP)

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		96.217.226.784	66.270.195.580
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.341.535.378	4.304.918.764
- Các khoản dự phòng	03		59.804.329	233.120.009
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(61.792.759)	(25.116.746)
- Chi phí lãi vay	06		2.736.071.653	1.817.504.507
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		103.292.845.385	72.600.622.114
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		23.368.669.524	7.094.480.779
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		52.745.080.787	21.619.678.668
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(106.360.654.080)	(72.429.366.954)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.552.958.716)	1.161.460.357
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.860.866.228)	(1.471.581.503)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.600.188.814)	(659.218.459)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		54.031.927.858	27.916.075.002
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(152.959.944.982)	(19.153.736.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	930.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		61.792.759	25.116.746
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(152.898.152.223)	(18.198.619.436)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		44.171.890.000	20.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		141.907.874.464	15.106.500.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(59.108.125.000)	(33.920.361.850)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(44.171.890.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		82.799.749.464	1.186.138.150
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(16.066.474.901)	10.903.593.716
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	21.633.945.852	8.289.987.259
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	5.567.470.951	19.193.580.975

Ninh Bình, ngày 15 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG

MSĐ: 010922589
TỔNG CÔNG TY
TỔNG GIÁM ĐỐC
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
NAM HÀ NỘI
P. DUY TIÊN - T. NINH BÌNH

-Lê Thị Dung

Tạ Ngọc Nhất

Nguyễn Đắc Long

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH**MẪU B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP****1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0700222689 ngày 27/11/2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 15 vào ngày 10/06/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tiền thân là Công ty TNHH Thành Mỹ được thành lập ngày 26/03/2004 có số vốn điều lệ ban đầu là 2.500.000.000 đồng với các ngành nghề chính như xây dựng công trình, đầu tư bất động sản, khai thác, chế biến và mua bán vật liệu xây dựng...

Ngày 25 tháng 01 năm 2010, Công ty TNHH Thành Mỹ chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp với số vốn điều lệ là 58.900.000.000 đồng, đánh dấu một bước thay đổi mới trong tiến trình phát triển của Tổng Công ty.

Ngày 13/07/2010, Tổng Công ty niêm yết lần đầu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) - Mã cổ phiếu: NHA.

Ngày 21/01/2021, Tổng Công ty chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) – Mã chứng khoán: NHA.

Trong quá trình hoạt động và phát triển, Tổng công ty đã nhiều lần tăng vốn. Đến ngày 30/09/2025, Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 485.917.090.000 đồng, chia thành 48.591.709 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời; Chia tách đất với cải tạo đất (đắp, mở rộng đường, cơ sở hạ tầng công...) (4299);
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở (4101; 4102);
- Xây dựng công trình đường sắt; Xây dựng công trình đường bộ (4211; 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác (4221; 4222; 4223; 4229);
- Xây dựng công trình thủy; Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo (4291; 4292; 4293);
- Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (4312; 4329; 4330; 4390);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn; Cơ sở lưu trú khác; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (5510; 5590; 5621); Dịch vụ ăn uống khác (5629); Dịch vụ phục vụ đồ uống (5630);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810);

1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

1.4. Cơ cấu tổ chức quản lý và điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 và đến ngày lập Báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Bà Dương Thị Huyền	Trưởng Ban
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên
Ông Bùi Thanh Luân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng giám đốc

1.5. Người đại diện theo pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty là ông Nguyễn Đắc Long.

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

2.2 Kỳ kế toán

Năm tài chính của Tổng Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12.

3. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN MỚI

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/QĐ-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tổng Công ty đã thực hiện các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. 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 hiện hành đang áp dụng.

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

4.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền mặt và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản ký cược, ký quỹ, các khoản đầu tư ngắn hạn hoặc các khoản đầu tư có khả năng thanh khoản cao dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít có rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị chuyển đổi của các khoản này.

4.3 Các khoản phải thu

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào đánh giá của Ban Tổng giám đốc về các khoản nợ không có khả năng thu hồi. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

4.4 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

4.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hữu hình bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

	Năm
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc thiết bị	6 - 10
Phương tiện vận tải	6 - 10
Thiết bị quản lý	3 - 6

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính.

4.7 Các khoản phải trả

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

4.8 Vay và nợ thuê tài chính

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

4.9 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

4.10 Vốn góp của chủ sở hữu

Vốn góp của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

4.11 Ghi nhận doanh thu

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ kinh doanh bất động sản, xây lắp công trình, cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản, doanh thu từ hoạt động tài chính...

Doanh thu kinh doanh bất động sản

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bán giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua;
- Doanh nghiệp không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua;
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn;
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất;
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

Doanh thu cung cấp dịch vụ

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó.

Doanh thu hoạt động tài chính

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

4.12 Chi phí tài chính

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, dự phòng đầu tư tài chính.

4.13 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

Số thuế hiện tại phải trả được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận thuần được trình bày trên Báo cáo Kết quả hoạt động kinh doanh vì không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các năm khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chi tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

4.14 Bên liên quan

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

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới, không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.495.999.410	128.223.029
Tiền gửi ngân hàng	4.071.471.541	18.505.722.823
Cộng	<u>5.567.470.951</u>	<u>18.633.945.852</u>

5.2 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	5.726.705.113
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	5.351.796.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn HDT	1.392.148.168	1.177.774.202
Ban QLDA CT đường GTLX Hòa Mạc - Châu Giang	528.629.000	528.629.000
Các khách hàng khác	1.062.606.654	37.283.827.032
Cộng	<u>14.061.884.935</u>	<u>44.716.935.347</u>

5.3 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Hà Nội	7.987.370.145	-
Công ty Cổ phần Q.Home	3.333.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	2.884.342.847	2.273.266.767
Công ty TNHH Hùng Dũng	2.000.000.000	-
Khách hàng khác	16.393.878.048	15.100.495.790
Cộng	<u>32.598.591.040</u>	<u>19.373.762.557</u>

5.4 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.688.517.900	3.797.116.997
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	38.072.180.318	89.708.662.008
- Các công trình xây dựng	14.168.520.202	41.822.557.755
- Dự án Khu dân cư Mộc Bắc	23.903.660.116	47.886.104.253
Cộng	<u>40.760.698.218</u>	<u>93.505.779.005</u>

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH**

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	88.241.230.142	22.251.545.158	11.659.294.813	1.300.818.181	-	123.452.888.294
Tăng trong kỳ	32.361.964.634	1.050.000.000	-	-	320.000.000	33.731.964.634
Mua trong kỳ	-	1.050.000.000	-	-	320.000.000	1.370.000.000
Tăng do XD/CB hoàn thành	32.361.964.634	-	-	-	-	32.361.964.634
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	120.603.194.776	23.301.545.158	11.659.294.813	1.300.818.181	320.000.000	157.184.852.928
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUYẾT KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	35.749.914.393	13.366.283.018	10.484.854.716	876.722.558	-	60.477.774.685
Tăng trong kỳ	2.601.000.126	1.285.399.592	290.826.401	164.042.592	266.667	4.341.535.378
Trích khấu hao	2.601.000.126	1.285.399.592	290.826.401	164.042.592	266.667	4.341.535.378
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	38.350.914.519	14.651.682.610	10.775.681.117	1.040.765.150	266.667	64.819.310.063
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	52.491.315.749	8.885.262.140	1.174.440.097	424.095.623	-	62.975.113.609
Tại ngày 30/09/2025	82.252.280.257	8.649.862.548	883.613.696	260.053.031	319.733.333	92.365.542.865

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5.6 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV tại Khu đô thị Hòa Mạc	208.196.625.067	204.533.396.437
Dự án ĐTXD tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức đối tác công tư (PPP) và hai dự án đối ứng Khu nhà ở đô thị Văn Xá, Chợ Lương	212.981.666.807	186.729.282.973
Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chỉ tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao	62.059.142.510	43.228.732.916
Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn	67.206.918.129	54.382.061.433
Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, thị xã Duy Tiên	45.253.173.665	43.858.385.162
Dự án Khu nhà ở Tân Hà	102.694.497.050	6.112.773.771
Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn	348.853.703	-
Chi phí sửa chữa lớn Khu Nhà xưởng Hoàng Đông	-	244.115.274
Cộng	698.740.876.931	539.088.747.966

5.7 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000

5.8 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	4.636.994.885	2.366.357.983
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	3.883.788.988	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Sơn Huyền	3.142.904.093	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	1.537.015.000	1.645.070.000
Các nhà cung cấp khác	13.460.621.305	11.950.477.870
Cộng	26.661.324.271	15.961.905.853

5.9 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	-	60.000.000.000
Các cá nhân nộp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Mộc Bắc	-	14.400.000.000
Cộng	-	74.400.000.000

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5.10 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả khác ngắn hạn	55.000.000	5.455.000.000
Các khoản phải trả đặt cọc khác	55.000.000	55.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	5.400.000.000
Phải trả khác dài hạn	34.536.358.800	31.709.667.600
Tiền góp vốn liên danh thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt theo hợp đồng số 01/HĐ - LD ngày 24 tháng 08 năm 2018 để thực hiện ĐTXD tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 và hai dự án đối ứng Khu nhà ở đô thị Văn Xá, Chợ Lương	34.536.358.800	31.709.667.600
Cộng	34.591.358.800	37.164.667.600

5.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/09/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	113.406.500.000	56.903.250.000	(56.651.250.000)	113.658.500.000
Vay ngân hàng	34.600.000.000	32.900.000.000	(30.600.000.000)	36.900.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam	34.600.000.000	32.900.000.000	(30.600.000.000)	36.900.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	4.006.500.000	2.003.250.000	(2.551.250.000)	3.458.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	1.814.500.000	907.250.000	(907.250.000)	1.814.500.000
NH TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	2.192.000.000	1.096.000.000	(1.644.000.000)	1.644.000.000
Vay các bên liên quan	58.000.000.000	-	(20.000.000.000)	38.000.000.000
Chủ tịch HĐQT - Nguyễn Minh Hoàn	48.000.000.000	-	(10.000.000.000)	38.000.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	10.000.000.000	-	(10.000.000.000)	-
Vay cá nhân	16.800.000.000	22.000.000.000	(3.500.000.000)	35.300.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19.178.764.474	85.004.624.464	(2.456.875.000)	101.726.513.938
Vay ngân hàng	19.178.764.474	85.004.624.464	(2.456.875.000)	101.726.513.938
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	12.069.734.274	85.004.624.464	(1.360.875.000)	95.713.483.738
NH TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	7.109.030.200	-	(1.096.000.000)	6.013.030.200
Cộng	132.585.264.474	141.907.874.464	(59.108.125.000)	215.385.013.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5.12 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ tiêu	01/01/2025 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	30/09/2025 (VND)
I. Vốn chủ sở hữu	516.013.059.821	121.135.093.053	(44.171.890.000)	592.976.262.874
1. Vốn chủ sở hữu	441.745.200.000	44.171.890.000	-	485.917.090.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	206.116.000	-	-	206.116.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	74.061.743.821	76.906.427.677	(44.171.890.000)	106.796.281.498
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-
1. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-
2. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-	-
Cộng	516.013.059.821	121.078.317.677	(44.171.890.000)	592.919.487.498

Chi tiết vốn chủ sở hữu

Tại thời điểm 30/09/2025, tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty là: 485.917.090.000 đồng. Tình hình góp vốn cụ thể như sau:

Cổ đông	Cơ cấu sở hữu			Trong đó		Giá trị vốn thực góp tại 30/09/2025 (VND)
	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	
Nguyễn Minh Hoàn	11.098.340	22,84%	110.983.400.000	11.098.340	-	110.983.400.000
Cù Đức Ngọc	68.750	0,14%	687.500.000	68.750	-	687.500.000
Trần Ngọc Tuyền	9.610	0,02%	96.100.000	9.610	-	96.100.000
Nguyễn Văn Hùng	472.708	0,97%	4.727.080.000	472.708	-	4.727.080.000
Nguyễn Đắc Long	364.100	0,75%	3.641.000.000	364.100	-	3.641.000.000
Nguyễn Hoàng Đạo	2.573.636	5,30%	25.736.360.000	2.573.636	-	25.736.360.000
Nguyễn Đức Kiên	2.404.848	4,95%	24.048.480.000	2.404.848	-	24.048.480.000
Tạ Ngọc Nhất	1.027.585	2,11%	10.275.850.000	1.027.585	-	10.275.850.000
Các cổ đông khác	30.572.132	62,92%	305.721.320.000	30.572.132	-	305.721.320.000
Cộng	48.591.709	100,00%	485.917.090.000	48.591.709	-	485.917.090.000

Cổ phiếu	30/09/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	48.591.709	44.174.520
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	48.591.709	44.174.520
+ Cổ phiếu thường	48.591.709	44.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng Cổ phiếu đã mua lại	-	-
+ Cổ phiếu thường	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	48.591.709	44.174.520
+ Cổ phiếu thường	48.591.709	44.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000đ/Cổ phiếu

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5.13 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang	74.061.743.821	11.058.060.490
Tổng lợi nhuận trước thuế phát sinh trong kỳ	96.288.196.005	78.788.781.028
Điều chỉnh tăng	336.768.753	136.707.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.310.799.107	15.785.097.697
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	19.310.799.107	15.785.097.697
Lợi nhuận sau thuế	76.906.427.677	63.003.683.331
Phân phối thu nhập	44.171.890.000	-
- Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển sản xuất	-	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Phát hành CP trả cổ tức	44.171.890.000	-
Trả cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và cổ phiếu thưởng cho CBCNV	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	106.796.281.498	74.061.743.821

5.14 DOANH THU

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	162.324.087.709	14.620.855.285
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	2.249.037.284	1.785.276.356
Doanh thu của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	104.680.456.135	103.459.400.505
Cộng	269.253.581.128	119.865.532.146

5.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	134.936.686.729	12.255.210.041
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.461.513.816	1.311.008.490
Giá vốn của bất động sản đã bán	26.602.965.004	32.342.689.213
Cộng	163.001.165.549	45.908.907.744

5.16 DOANH THU, CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	61.792.759	25.116.746
Cộng	61.792.759	25.116.746
Chi phí hoạt động tài chính		
Lãi tiền vay	2.736.071.653	1.817.504.507
Dự phòng tổn thất đầu tư	123.875.329	183.120.009
Cộng	2.859.946.982	2.000.624.516

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5.17 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.026.966.074	2.259.900.222
Chi phí đồ dùng văn phòng	49.379.549	81.656.090
Chi phí khấu hao TSCĐ	560.788.657	516.411.451
Thuế, phí và lệ phí	244.913.134	102.644.495
Chi phí dự phòng	-	50.000.000
Hoàn nhập dự phòng	(64.071.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.988.126.776	2.328.249.989
Chi phí bằng tiền khác	94.162.629	1.246.634.993
Cộng	6.900.265.819	6.585.497.240

5.18 THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Thanh lý tài sản cố định	-	930.000.000
Các khoản khác	-	62.186.697
Cộng	-	992.186.697

5.19 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	96.217.226.784	66.270.195.580
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(336.768.753)	(31.024.124)
Tổng thu nhập chịu thuế	96.553.995.537	66.301.219.704
- Điều chỉnh tăng	336.768.753	31.024.124
- Điều chỉnh giảm	-	-
Trong đó: + Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	69.899.552.088	65.625.087.966
+ Thu nhập từ các hoạt động khác	26.654.443.449	676.131.738
Thuế suất thông thường của kinh doanh bất động sản	20%	20%
Thuế suất của các hoạt động khác	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản	13.979.910.417	13.125.017.593
Chi phí thuế TNDN từ các hoạt động khác	5.330.888.690	135.226.348
Thuế TNDN		
Thuế TNDN truy thu theo Quyết định của Cục thuế	-	-
Thuế TNDN thực tế phải nộp	19.310.799.107	13.260.243.941
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	76.906.427.677	53.009.951.639

Việc xác định thuế thu nhập của Tổng Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo

5.20 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Ông Nguyễn Minh Hoàn Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III (HAPDIC) Ông Nguyễn Minh Hoàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị là cổ đông lớn và là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn 3.
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn. Ông Nguyễn Minh Hoàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam.
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ Ông Nguyễn Minh Hoàn là Cổ đông lớn của Công ty CP Phát triển Thành Mỹ. Ông Nguyễn Đức Kiên là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Phát triển Thành Mỹ.

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
- HAPDIC	Doanh thu xây lắp	162.362.774.073	-
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	10.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	1.976.712.326	2.101.917.808
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Trả gốc vay	10.000.000.000	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay đã trả	332.054.791	470.356.165

Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	5.726.705.113	5.726.705.113
- HAPDIC	Phải thu khách hàng	5.351.796.000	-
- HAPDIC	Người mua trả tiền trước	-	60.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	38.000.000.000	48.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	9.202.762.552	7.226.050.226
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	-	10.000.000.000

5.21 CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TANG

Tổng Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào khác cần điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

5.22 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Tổng Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán cần trình bày trên Báo cáo tài chính.

5.23 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế và Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2024 của Tổng Công ty.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Tạ Ngọc Nhất

Ninh Bình, ngày 15 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Đắc Long

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành
2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người
lao động

Cho giai đoạn từ ngày 15 tháng 08 năm 2024

đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

(Đã được kiểm toán)

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ
VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành
2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người
lao động

Cho giai đoạn từ ngày 15 tháng 08 năm 2024

đến ngày 30 tháng 06 năm 2025

(Đã được kiểm toán)

1
2
3

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN GIÁM ĐỐC	2 – 3
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	4 – 5
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH 2.000.000 CỔ PHIẾU THEO CHƯƠNG TRÌNH LỰA CHỌN CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG	6 – 8
BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN	9 – 10

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
Cụm công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày báo cáo của mình cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025 và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn (sau đây gọi chung là Báo cáo tình hình sử dụng vốn).

1. THÔNG TIN CHUNG

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 15 ngày 10/06/2025 do Phòng Phát triển doanh nghiệp và kinh tế hợp tác xã – Sở Tài chính tỉnh Hà Nam cấp.

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

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong kỳ và cho đến thời điểm lập báo cáo này gồm:

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	Bầu ngày 15/04/2025 và bầu chức danh Chủ tịch ngày 17/04/2025
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập	Bầu ngày 15/04/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Dương Thị Huyền	Trưởng ban	Bầu ngày 15/04/2025 và bầu chức danh Trưởng Ban kiểm soát ngày 17/04/2025
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Bùi Thanh Luân	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Bà Nguyễn Thị Thu Phương	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15/04/2025
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	Miễn nhiệm ngày 15/04/2025

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc

ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong kỳ báo cáo và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Đắc Long – Tổng Giám đốc

TÔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
Cụm công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

2. KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025 của Công ty.

3. CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025.

4. CÔNG BỐ TRÁCH NHIỆM CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC ĐỐI VỚI BÁO CÁO TÍNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH 2.000.000 CỔ PHIẾU THEO CHƯƠNG TRÌNH LỰA CHỌN CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG CHO GIAI ĐOẠN TỪ NGÀY 15/08/2024 ĐẾN NGÀY 30/06/2025

Ban Giám đốc chịu trách nhiệm lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn, phù hợp với cơ sở lập báo cáo được trình bày tại thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn”.

Ban Giám đốc cam kết đã tuân thủ các yêu cầu sau:

- Lựa chọn các chính sách thích hợp và áp dụng chính sách một cách nhất quán;
- Lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn dựa trên cơ sở kinh doanh liên tục, trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động và kinh doanh; và
- Thiết lập và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tình hình sử dụng vốn hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng các sổ sách kế toán được ghi chép phù hợp và lưu trữ đầy đủ để phản ánh một cách chính xác và hợp lý tại bất kỳ thời điểm nào tình hình sử dụng vốn của Công ty tuân thủ theo các chính sách kế toán được trình bày tại thuyết minh số 3 trong Thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Ban Tổng Giám đốc Công ty cam kết đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

5. PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025.

Thay mặt Ban Giám đốc,



NGUYỄN ĐẮC LONG
Tổng Giám đốc

Ninh Bình, ngày 01 tháng 08 năm 2025

Số: 1607/2025/BCV/IAV

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi: Các cổ đông, Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội**

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025 kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 01 tháng 08 năm 2025, và Bản thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn (sau đây được gọi chung là "Báo cáo tình hình sử dụng vốn") được trình bày từ trang 06 đến trang 10 kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Giám đốc

Ban Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tình hình sử dụng vốn phù hợp với Thuyết minh số 3 – "Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn" và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn không còn 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 tình hình sử dụng vốn của Công ty 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 tình hình sử dụng vốn 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 tình hình sử dụng vốn. 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 tình hình sử dụng vốn 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 tình hình sử dụng vốn 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 tình hình sử dụng vốn.

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 tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025 kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu tình hình sử dụng vốn, phù hợp với Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn” phần Thuyết minh báo cáo tình hình sử dụng vốn và các quy định pháp lý liên quan khác.

Cơ sở lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Không phủ nhận ý kiến nêu trên, chúng tôi xin lưu ý người đọc đến Thuyết minh số 3 – “Cơ sở lập và mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn”, phần thuyết minh Báo cáo tình hình sử dụng vốn mô tả cơ sở lập báo cáo mà Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn: Báo cáo tình hình sử dụng vốn này được lập để Công ty sử dụng cho mục đích công bố thông tin và báo cáo cơ quan quản lý Nhà nước theo quy định của Pháp luật hiện hành. Vì thế, Báo cáo tình hình sử dụng vốn này có thể không phù hợp để sử dụng cho bất kỳ mục đích khác.



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Phó Giám đốc

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 4567-2022-283-1

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 01 tháng 08 năm 2025

THIỆU SỸ MINH

Kiểm toán viên

Giấy CN ĐKHN kiểm toán số: 5243-2025-283-1

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025

1. THÔNG TIN CHUNG VỀ ĐỢT PHÁT HÀNH

Kết quả đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động:

STT	Nội dung	Thông tin
1	Mã cổ phiếu:	NHA
2	Loại cổ phiếu:	Cổ phiếu phổ thông
3	Mệnh giá:	10.000 đồng/cổ phiếu
4	Hình thức phát hành:	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
5	Số lượng cổ phiếu phát hành:	2.000.000 cổ phiếu
6	Giá trị phát hành:	20.000.000.000 VND
7	Số tiền thu được:	20.000.000.000 VND
8	Số tiền thuần từ đợt chào bán:	20.000.000.000 VND
9	Tỷ lệ phát hành	4,74%
10	Ngày kết thúc đợt phát hành:	15/08/2024
11	Tiêu chuẩn, danh sách CBNV được tham gia chương trình	ĐHĐCĐ ủy quyền cho HĐQT thông qua tiêu chuẩn, danh sách người lao động được tham gia chương trình, nguyên tắc xác định số cổ phiếu được phân phối cho từng đối tượng và thời gian thực hiện
12	Đối tượng phát hành:	Phát hành cho cán bộ nhân viên, người lao động làm việc tại công ty (gọi tắt là CBNV) theo quy chế chương trình ESOP do Hội đồng quản trị ban hành
13	Thời gian chuyển nhượng	Chỉ được chuyển nhượng 50% sau 01 năm và 50% còn lại sau 02 năm kể từ ngày kết thúc đợt phát hành
14	Số lượng cổ phiếu trước khi phát hành:	42.174.520 cổ phiếu
15	Số lượng cổ phiếu sau khi phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động:	44.174.520 cổ phiếu

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình
BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN
Thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025

2. SỐ TIỀN RÒNG THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

Hình thức tăng vốn	Phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
Số lượng cổ phiếu phát hành (cổ phiếu)	2.000.000
Mệnh giá cổ phiếu (đồng/cổ phiếu)	10.000
Giá bán bình quân (đồng/cổ phiếu)	10.000
Số tiền thu được (đồng)	20.000.000.000
Số tiền thuần thu được từ phát hành thêm cổ phiếu	VND
Vốn đầu tư	20.000.000.000
Thặng dư vốn cổ phần	-
Cộng	20.000.000.000
Chi phí phát hành	-
Số tiền ròng	20.000.000.000

3. PHƯƠNG ÁN SỬ DỤNG SỐ TIỀN THU ĐƯỢC TỪ ĐỢT PHÁT HÀNH 2.000.000 CỔ PHIẾU THEO CHƯƠNG TRÌNH LỰA CHỌN CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG

3.1 Phương án sử dụng vốn của Đại hội đồng cổ đông

Ngày 19/04/2024, Đại hội đồng cổ đông Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã thông qua tờ trình số 08/2024/NHA/TTr-HĐQT về việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động tại Nghị quyết số 01/2024/NQ-ĐHĐCĐ. Theo đó, số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được sử dụng để Bổ sung nguồn vốn kinh doanh.

3.2 Phương án sử dụng vốn của Hội đồng quản trị

Ngày 26/04/2025, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã thông qua nghị quyết số 03/2024/NHA/NQ-HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động theo phương án chi tiết đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội số 01/2024/NHA/NQ-ĐHĐCĐ. Kế hoạch sử dụng vốn chi tiết như sau:

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 (từ Km0+00 đến Km2+560,21) tại phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên	4.000.000.000
2	Xây dựng 10 căn nhà mẫu tại dự án Đầu tư xây dựng kỹ thuật Khu dân cư Mộc Bắc, thị xã Duy Tiên	10.000.000.000

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐNThu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025

STT	Mục đích sử dụng	Số tiền sử dụng dự kiến (đồng)
3	Đầu tư điểm trường mới trường THCS Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên phục vụ con em công nhân khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên	6.000.000.000
TỔNG CỘNG:		20.000.000.000

4. TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN THU ĐƯỢC TỪ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

STT	Nội dung	Số tiền sử dụng (đồng)
1	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng dự án xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 (từ Km0+00 đến Km2+560,21) tại phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên	3.895.584.645
2	Xây dựng 10 căn nhà mẫu tại dự án Đầu tư xây dựng kỹ thuật Khu dân cư Mộc Bắc, thị xã Duy Tiên	9.843.558.183
3	Đầu tư điểm trường mới trường THCS Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên phục vụ con em công nhân khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên	6.260.857.172
Tổng số tiền chi [1]		20.000.000.000
Kế hoạch chi [2]		20.000.000.000
Chênh lệch [3]=[1]-[2]		-

Toàn bộ số tiền thu được từ đợt phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động
được Công ty thực hiện sử dụng từ ngày 16/09/2024 đến ngày 30/06/2025.**LÊ THỊ DUNG**
Người lập biểu**TẠ NGỌC NHẤT**
Kế toán trưởng**NGUYỄN ĐẮC LONG**
Tổng Giám đốc
Ninh Bình, ngày 01 tháng 08 năm 2025

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025

Bản thuyết minh này là một bộ phận không thể tách rời được đọc cùng với Báo cáo tình hình sử dụng vốn đính kèm

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG

1.1. Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 15 ngày 10/06/2025 do Phòng Phát triển doanh nghiệp và kinh tế hợp tác xã – Sở Tài chính tỉnh Hà Nam cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 15 là 485.917.090.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 48.591.709 cổ phần.

Trụ sở chính: Cụm công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình.

1.2. Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông.

1.3. Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ (4211, 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810)

2. KỲ BÁO CÁO, ĐƠN VỊ TIỀN TỆ SỬ DỤNG TRONG KẾ TOÁN

2.1 Kỳ báo cáo

Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được lập cho giai đoạn từ ngày 15 tháng 08 năm 2024 đến ngày 30 tháng 06 năm 2025.

2.2 Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kỳ kế toán

Đơn vị tiền tệ sử dụng trong kế toán là Đồng Việt Nam (VND) do việc thu, chi toàn bộ được thực hiện bằng đơn vị tiền tệ VND.

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động cho giai đoạn từ ngày 15/08/2024 đến ngày 30/06/2025

3. CƠ SỞ LẬP VÀ MỤC ĐÍCH SỬ DỤNG BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

3.1 Cơ sở lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập và trình bày theo nguyên tắc giá gốc, phù hợp với các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tình hình sử dụng vốn.

Báo cáo tình hình sử dụng vốn được lập trên cơ sở thực thu – thực chi và là một bộ phận trong tổng dòng tiền của Công ty.

3.2 Mục đích sử dụng báo cáo tình hình sử dụng vốn

Công ty lập Báo cáo tình hình sử dụng vốn này để Công ty nộp các cơ quan quản lý Nhà nước cho mục đích tuân thủ quy định về việc công bố thông tin trên thị trường chứng khoán. Báo cáo này có thể không phù hợp để sử dụng vào mục đích khác.

4 VỐN GIẢI NGÂN TỪ PHÁT HÀNH CỔ PHIẾU

Công ty thực hiện giải ngân vốn thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động từ ngày 16/09/2024 đến ngày 30/06/2025.

5 CÁC SỰ KIỆN PHÁT SINH SAU NGÀY LẬP BÁO CÁO TÌNH HÌNH SỬ DỤNG VỐN

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định, không có sự kiện nào phát sinh sau ngày lập báo cáo tình hình sử dụng vốn cần được thuyết minh trên Báo cáo tình hình sử dụng vốn thu được từ đợt phát hành 2.000.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động.

LÊ THỊ DUNG
Người lập biểu

TA NGOC NHAT
Kế toán trưởng

NGUYỄN ĐẮC LONG
Tổng Giám đốc

Ninh Bình, ngày 01 tháng 08 năm 2025

Ngày: **07-08-2025**

Số: **1452** Quyển: **1** - SCT/BS



PHÓ CHỦ TỊCH
BÙI ĐÌNH THANH

SAO Y BẢN CHÍNH

Ngày 30/10/2025

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

HỢP ĐỒNG

DỊCH VỤ TƯ VẤN CHÀO BÁN CỔ PHIẾU RA CÔNG CHÚNG

(Số: 1001./2025/HĐTV/NHA-APG)

Ký giữa

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

(Với tư cách là Tổ Chức Đăng ký Chào bán)

và

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN APG

(Với tư cách là Tổ Chức Tư Vấn)



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN APG**

Địa chỉ: Tầng 5 - Tòa nhà Grand Building - 32 Hòa Mã - Hai Bà Trưng - Hà Nội

Tel: (84-24) 3941 0277

Email: info@apsi.vn/Website: <https://apsi.vn/>**CĂN CỨ:**

- ✓ Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 do Quốc Hội nước Cộng Hòa Xã Hội Chủ Nghĩa (“CHXHCN”) Việt Nam thông qua ngày 24/11/2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- ✓ Luật Doanh nghiệp số 59/2020/QH14 do Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam thông qua ngày 26/11/2020 và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- ✓ Luật Chứng khoán số 54/2019/QH14 ngày 26/11/2019 được Quốc Hội nước CHXHCN Việt Nam và các văn bản hướng dẫn thi hành;
- ✓ Căn cứ vào nhu cầu và khả năng của **Các Bên**,

Sau khi trao đổi, bàn bạc, **Các Bên** thỏa thuận như sau:

Hợp đồng dịch vụ Tư vấn chào bán cổ phiếu ra công chúng (sau đây gọi là “**Hợp đồng**”) này được lập ngày 2. tháng 1. năm 2025, giữa và bởi **Các Bên** sau đây:

Bên A: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Địa chỉ : Cụm Công nghiệp Cầu Giát, Xã Chuyên Ngoại, Thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

Giấy CN ĐKDN số : Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 070022689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2007 (được sửa đổi, bổ sung vào từng thời điểm)

Điện thoại : (84) (2263) 847 756

Mã số thuế : 070022689

Đại diện : Ông **Nguyễn Đức Long**

Chức vụ : Tổng Giám đốc

và

Bên B: CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN APG

Địa chỉ theo Giấy CN ĐKDN : Tầng 5, Tòa nhà Grand Building, số 32 Hòa Mã, Phường Phạm Đình Hổ, Quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội

Giấy phép thành lập và hoạt động : Số 63/UBCK-GP ngày 15/11/2007 của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các Giấy phép điều chỉnh, sửa đổi, bổ sung.

Điện thoại : 024.309.410.277

Fax: : 02439.410.323

Tài khoản số : 1220328481, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam - (BIDV) chi nhánh Hà Thành

Người đại diện : Ông **Trần Thiên Hà**

Chức vụ : Tổng Giám đốc

Điều 1. Những khái niệm sử dụng trong Hợp đồng

- 1.1. **Bên A:** Là Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- 1.2. **Bên B:** Là Công ty Cổ phần Chứng khoán APG;
- 1.3. **Các Bên:** Là Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Chứng khoán APG tham gia ký kết và thực hiện **Hợp đồng** này;
- 1.4. **Tư vấn:** Là những công việc mà **Bên B** sẽ thực hiện theo các quy định tại **Hợp đồng** này;
- 1.5. **Phí tư vấn:** Là khoản tiền mà **Bên A** cam kết sẽ thanh toán cho **Bên B** để **Bên B** thực hiện và hoàn thành những công việc và dịch vụ theo quy định tại **Hợp đồng** này;
- 1.6. **Hợp đồng:** Là Hợp đồng Dịch vụ Tư vấn chào bán cổ phiếu ra công chúng này và các Phụ lục kèm theo (nếu có);
- 1.7. **UBCKNN:** Là Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- 1.8. **VSDC:** Là Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam;
- 1.9. **HSX:** Là Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh;
- 1.10. **Ngày làm việc:** Là các ngày từ thứ Hai đến thứ Sáu trong tuần, trừ ngày nghỉ lễ, Tết theo quy định của pháp luật Việt Nam hoặc theo thỏa thuận giữa **Các Bên**.
- 1.11. **Phạm vi công việc:** Là những công việc và dịch vụ mà **Bên B** cung cấp cho **Bên A** được quy định tại Điều 2 của **Hợp đồng**;

Điều 2. Phạm vi công việc và tiến độ thực hiện

- 2.1. Trên nguyên tắc bảo đảm sự tuân thủ pháp luật và phát huy lợi ích tối đa cho khách hàng, **Bên B** sẽ thực hiện các công việc liên quan đến việc tư vấn chào bán cổ phiếu ra công chúng để tăng vốn điều lệ của **Bên A**, cụ thể:

Rà soát hồ sơ tài liệu của **Bên A**, phối hợp với **Bên A** để xây dựng phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu để tăng vốn điều lệ với một số thông tin cơ bản như sau:

Tên cổ phiếu	:	Cổ phiếu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Loại cổ phần	:	Cổ phần phổ thông
Mệnh giá cổ phần	:	10.000 đồng/cổ phần
Thời gian chào bán dự kiến	:	Trong năm 2025 hoặc theo Quyết định của Bên A
Tổng số cổ phần chào bán, tỷ lệ chào bán, giá	:	Theo phương án được Đại hội đồng cổ đông và Hội đồng quản trị của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị

chào bán		Nam Hà Nội thông qua
Hình thức chào bán	:	Chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu
Đối tượng chào bán	:	Cổ đông hiện hữu của Bên A theo danh sách cổ đông do VSDC chốt tại ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu

- Tư vấn cho **Bên A** trình tự, thủ tục liên quan đến đợt chào bán cổ phiếu, xây dựng lộ trình, tiến độ công việc để đạt được mục tiêu tăng vốn;
 - Rà soát các điều kiện có liên quan đến việc chào bán cổ phiếu ra công chúng và tư vấn chuẩn hóa các điều kiện (nếu có);
 - Tư vấn, soạn thảo Bản cáo bạch cho đợt chào bán, các tài liệu có liên quan và hoàn thiện bộ hồ sơ xin phép chào bán tại UBCKNN;
 - Thay mặt **Bên A** để trình hồ sơ xin phép chào bán cổ phiếu lên UBCKNN; theo dõi quá trình xét duyệt hồ sơ và phối hợp với **Bên A** thực hiện giải trình các vấn đề khi có yêu cầu từ phía UBCKNN;
 - Tư vấn **Bên A** trong việc công bố thông tin (bằng tiếng Việt) trên các phương tiện thông tin đại chúng liên quan đến việc chào bán cổ phiếu theo quy định trước khi chào bán cổ phiếu;
 - Phối hợp với **Bên A** trong việc theo dõi và phân phối cổ phiếu cho cổ đông chưa thực hiện Lưu ký chứng khoán tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam;
 - Tư vấn, hỗ trợ **Bên A** tổng hợp kết quả đợt chào bán, báo cáo Ủy Ban Chứng khoán Nhà nước và Công bố thông tin (bằng tiếng Việt) về kết quả của đợt chào bán theo quy định;
 - Tư vấn xây dựng hồ sơ thực hiện đăng ký lưu ký bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm tại Tổng Công ty Lưu ký và Bù trừ Chứng khoán Việt Nam;
 - Tư vấn xây dựng hồ sơ thực hiện niêm yết/đăng ký niêm yết bổ sung số cổ phiếu phát hành thêm tại HOSE.
- 2.2.** **Bên B** trả lời các ý kiến và nhận xét của **Bên A** để sửa đổi, bổ sung nội dung các tài liệu đến khi **Bên A** và **Bên B** nhất trí với nhau về các nội dung của các tài liệu, tối đa không quá 05(năm) lần với mỗi nội dung tư vấn.
- 2.3.** Hai bên nhất trí rằng **Phạm vi công việc** quy định tại **Hợp đồng** này bao gồm các tài liệu và công việc được liệt kê tại Khoản 2.1, 2.2 Điều 2 của **Hợp đồng**. Để tránh hiểu nhầm, **Phạm vi công việc** quy định tại **Hợp đồng** không bao gồm:
- 2.3.1.** Các tài liệu và công việc mà pháp luật không bắt buộc phải có để tổ chức việc chào bán cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu;
 - 2.3.2.** Các công việc và chi phí phát sinh sau khi **Bên B** hoàn tất thủ tục tư vấn chào bán cổ phiếu ra công chúng cho **Bên A**.

- 2.4. Các yêu cầu khác phát sinh ngoài **Phạm vi công việc** phải được sự chấp thuận của **Các Bên** và ký kết thành Phụ lục của **Hợp đồng**. Các Phụ lục phải được đại diện **Các Bên** ký kết theo đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền ký kết của **Hợp đồng**.
- 2.5. Để tránh nhầm lẫn, trong trường hợp **Bên A** có quyết định thay đổi, bổ sung, điều chỉnh phương án chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu. **Các Bên** sẽ ký kết Phụ lục **Hợp đồng** để điều chỉnh nội dung công việc và/hoặc **Phí tư vấn** tương ứng.
- 2.6. **Bên B** có quyền từ chối thực hiện hoặc tạm ngưng cung cấp dịch vụ nếu **Bên A** không cung cấp đầy đủ tài liệu hoặc không phối hợp theo đúng tiến độ, cho đến khi **Bên A** khắc phục việc vi phạm nghĩa vụ phối hợp. Trong thời gian tạm ngưng, **Bên B** không bị xem là vi phạm **Hợp đồng**.

Điều 3. **Phí tư vấn và phương thức thanh toán**

- 3.1. **Phí tư vấn** được **Các Bên** thỏa thuận xác định theo **Phạm vi công việc** quy định tại Điều 2 của **Hợp đồng** là 165.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Mức phí trên đã bao gồm thuế giá trị gia tăng (VAT): 10%.

- 3.2. Phương thức thanh toán:

- **Lần 1:** Trong vòng (05) năm ngày làm việc kể từ ngày **Hợp đồng** có hiệu lực, **Bên A** tạm ứng 30% **Phí tư vấn** cho **Bên B**, tương đương số tiền là 49.500.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng).
- **Lần 2:** Trong vòng (05) năm ngày làm việc kể từ ngày hoàn thiện hồ sơ và nộp UBCKNN, **Bên A** thanh toán cho **Bên B** số tiền là 33.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi ba triệu đồng) bằng 20% **Phí tư vấn** theo quy định tại Điều 3.1 trên cơ sở biên bản nghiệm thu công việc tính đến giai đoạn này.
- **Lần 3:** Trong vòng (05) năm ngày làm việc kể từ ngày có chấp thuận bằng văn bản về kết quả chào bán từ việc chào bán cổ phiếu ra công chúng của UBCKNN, **Bên A** thanh toán cho **Bên B** số tiền là 33.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba mươi ba triệu đồng) bằng 20% **Phí tư vấn** theo quy định tại Điều 3.1 trên cơ sở biên bản nghiệm thu công việc tính đến giai đoạn này.
- **Lần 4:** Trong vòng (05) năm ngày làm việc kể từ ngày có chấp thuận đăng ký niêm yết bổ sung của cổ phiếu phát hành thêm, **Bên A** sẽ thanh toán phần còn lại của giá trị **Hợp đồng** đã bao gồm VAT cho **Bên B** tương đương số tiền là 49.500.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) trên cơ sở biên bản nghiệm thu thanh lý được thống nhất.

Hồ sơ thanh toán mà **Bên B** gửi cho **Bên A**, với mỗi lần thanh toán, bao gồm:

- + Văn bản đề nghị thanh toán.
- + Hóa đơn giá trị gia tăng (được xuất vào lần thanh toán cuối cùng).
- + Biên bản nghiệm thu và thanh lý **Hợp đồng** có xác nhận của **Các Bên** (gửi vào lần thanh toán cuối cùng).

- 3.3. Sau khi **Bên B** đã hoàn thành việc tư vấn lập hồ sơ đăng ký chào bán và hồ sơ đã của **Bên A** đã được nộp cho UBCKNN, nhưng việc chào bán của **Bên A** không được **UBCKNN** chấp thuận (thể hiện bằng văn bản trả lời chính thức) mà không phải do lỗi của **Bên B**, thì **Bên A** vẫn có nghĩa vụ thanh toán cho **Bên B** ít nhất 50% **Phí tư vấn** (tương ứng với lần thanh toán thứ 2 theo Điều 3.2 của **Hợp đồng**) cùng các chi phí phát sinh khác (nếu có). **Bên B** không có nghĩa vụ hoàn lại cho **Bên A** các giá trị thanh toán đã nhận.
- 3.4. **Phí tư vấn** quy định tại Khoản 3.1, Điều 3 của **Hợp đồng** này không bao gồm các khoản phí, lệ phí phải nộp các cơ quan nhà nước (nếu có); chi phí đăng báo quảng cáo theo quy định trên các phương tiện thông tin đại chúng đối với tất cả các nội dung có liên quan và các chi phí phát sinh thêm ngoài **Phạm vi công việc** (nếu có) hoặc chi phí phát sinh cho các công việc khác không được thỏa thuận cụ thể tại Điều 2 của **Hợp đồng**. Trong trường hợp phát sinh các công việc và chi phí khác ngoài **Phạm vi công việc** tại Điều 2, **Các Bên** sẽ thỏa thuận và thống nhất bằng văn bản trước khi thực hiện, đồng thời **Bên A** có nghĩa vụ hoàn trả cho **Bên B** các chi phí **Bên B** đã tạm ứng (nếu có) theo các nội dung được thỏa thuận.
- 3.5. Đồng tiền sử dụng trong thanh toán là tiền Đồng Việt Nam (VNĐ). **Bên A** thanh toán **Phí tư vấn** cho **Bên B** bằng chuyển khoản vào tài khoản có thông tin như sau:

Tên đơn vị thụ hưởng	:	Công ty Cổ phần Chứng khoán APG
Tài khoản số	:	1220328481
Tại	:	Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) - Chi nhánh Hà Thành

Điều 4. Quyền và nghĩa vụ của Các Bên

Ngoài các quyền và nghĩa vụ của **Các Bên** được quy định tại các điều khác của **Hợp đồng**, **Các Bên** còn có các quyền và nghĩa vụ sau:

4.1. Quyền và nghĩa vụ của Bên A

- 4.1.1. Yêu cầu **Bên B** thực hiện đầy đủ **Phạm vi công việc**;
- 4.1.2. Cung cấp đầy đủ, kịp thời theo yêu cầu của **Bên B** các thông tin, tài liệu và tạo các điều kiện thuận lợi để **Bên B** thực hiện tư vấn có hiệu quả; phối hợp thường xuyên, chặt chẽ với **Bên B** trong quá trình thực hiện **Phạm vi công việc**. **Bên A** cam kết và chịu trách nhiệm pháp lý về tính trung thực, xác thực, và chính xác của các thông tin, tài liệu cung cấp cho **Bên B**;
- 4.1.3. Trong thời gian thực hiện **Hợp đồng**, **Bên A** không được ký kết bất kỳ **Hợp đồng** dịch vụ Tư vấn chào bán cổ phiếu ra công chúng nào có nội dung và mục đích giống hoặc tương tự **Hợp đồng** này với một tổ chức khác;
- 4.1.4. Không cung cấp hồ sơ tư vấn của **Bên B** cho bất kỳ bên thứ ba nào khác không có liên quan, trừ khi có được sự chấp thuận bằng văn bản của **Bên B** hoặc phải cung cấp theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền;

- 4.1.5. **Bên A** cam kết đảm bảo đáp ứng đầy đủ các điều kiện chào bán chứng khoán ra công chúng theo các quy định của pháp luật hiện hành;
- 4.1.6. Phối hợp cùng với **Bên B** trong quá trình đăng ký niêm yết bổ sung và giải trình khi **HSX** có yêu cầu;
- 4.1.7. Bằng chi phí của mình chịu trách nhiệm thông báo ra công chúng các thông tin liên quan đến quá trình chào bán cổ phiếu ra công chúng theo đúng quy định của pháp luật;
- 4.1.8. Thanh toán đầy đủ, đúng hạn **Phí tư vấn** cho **Bên B** theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của **Hợp đồng**.
- 4.1.9. Có quyền khiếu nại lên các cơ quan pháp luật khi **Bên B** vi phạm cam kết tư vấn hoặc xâm hại quyền lợi hợp pháp của **Bên A**.
- 4.1.10. Có quyền từ chối thực hiện hoặc đơn phương chấm dứt **Hợp đồng** theo Điều 7.3.2 khi **Bên B** vi phạm các quy định và cam kết thực hiện **Hợp đồng**. Nếu trường hợp này xảy ra thì **Bên A** không có nghĩa vụ phải thanh toán các phần còn lại của **Phí tư vấn** theo Điều 3 của **Hợp đồng** cho **Bên B**.
- 4.2. **Quyền và nghĩa vụ của Bên B**
- 4.2.1. Yêu cầu **Bên A** cung cấp đầy đủ và kịp thời các thông tin cần thiết cho quá trình tư vấn;
- 4.2.2. Hưởng **Phí tư vấn** theo **Hợp đồng** đúng hạn;
- 4.2.3. Thực hiện đầy đủ **Phạm vi công việc**, đảm bảo huy động và duy trì số lượng chuyên viên cần thiết để hoàn thành tốt với chất lượng cao trong **Phạm vi công việc**;
- 4.2.4. Chịu trách nhiệm về kết quả tư vấn trong **Phạm vi công việc** theo đúng quy định của Pháp luật trên cơ sở các thông tin và tài liệu do **Bên A** cung cấp. Đảm bảo sự miễn cưỡng tối đa nhằm thực hiện tốt, đúng tiến độ các công việc được thỏa thuận trong **Hợp đồng** nhưng không bao gồm sự đảm bảo về thời gian, tiến độ xử lý công việc, việc đưa ra quyết định của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền có liên quan;
- 4.2.5. **Các Bên** đồng ý và xác nhận rằng, thông tin do **Bên A** cung cấp có thể sẽ gây ảnh hưởng lớn đến kết quả công việc, các ý kiến tư vấn, báo cáo và các kết luận của **Bên B** liên quan đến việc thực hiện **Hợp đồng** này nên **Bên B** có quyền bảo lưu quyền miễn trừ đối với tất cả các nghĩa vụ phát sinh từ thông tin do **Bên A** cung cấp không đúng với cam kết tại Điều 4.1 và không phù hợp với quy định pháp luật hiện hành. Trong mọi trường hợp, **Bên B** không chịu trách nhiệm pháp lý đối với các hậu quả từ việc sử dụng các sản phẩm tư vấn, tài liệu tư vấn đã bàn giao nếu các tài liệu, dữ liệu **Bên A** cung cấp không đầy đủ, không đúng thực tế hoặc không cập nhật theo quy định pháp luật;
- 4.2.6. Trong trường hợp **Bên A** vi phạm nghĩa vụ phối hợp, gây ảnh hưởng đến tiến độ triển khai, **Bên B** có quyền đề xuất kéo dài tiến độ thực hiện, được xác nhận lại bằng phụ lục **Hợp đồng** hoặc biên bản làm việc giữa **Hai Bên**;

- 4.2.7. Không chuyển nhượng toàn bộ hay từng phần các quyền và nghĩa vụ của **Bên B** theo **Hợp đồng** nếu chưa có sự chấp thuận của **Bên A**;
- 4.2.8. Phối hợp cùng **Bên A** trong quá trình đăng ký niêm yết bổ sung và giải trình với **HSX** theo yêu cầu;
- 4.2.9. Phát hành hóa đơn tài chính cho **Bên A** theo tiến độ thanh toán của **Bên A** theo Điều 3 của **Hợp đồng**;
- 4.2.10. Có thẩm quyền khiếu nại lên các cơ quan pháp luật liên quan trong các trường hợp **Bên A** vi phạm các quy định của **Hợp đồng** và/hoặc quyền lợi hợp pháp của **Bên B**;
- 4.2.11. Có quyền từ chối thực hiện hoặc đơn phương chấm dứt **Hợp đồng** theo Điều 7.3.3 khi **Bên A** vi phạm các quy định và cam kết thực hiện **Hợp đồng** được quy định tại các Điều từ 4.1.2 đến 4.1.8 của **Hợp đồng**.

Điều 5. Bảo mật

- 5.1. **Bên B** có trách nhiệm giữ bí mật mọi thông tin được **Bên A** cung cấp hoặc các thông tin khác liên quan đến **Hợp đồng** và không được tiết lộ cho bất cứ bên thứ ba nào không liên quan đến mục đích thực hiện **Hợp đồng** này nếu không được sự đồng ý trước bằng văn bản của **Bên A**, **Bên B** sẽ chỉ sử dụng thông tin đó để phục vụ các mục đích của **Hợp đồng** và theo quy định tại Điều 5.3 dưới đây.
- 5.2. **Bên B** xác nhận và cam kết rằng từng chuyên viên và lãnh đạo của **Bên B** tham gia **Hợp đồng** này có nghĩa vụ bảo mật mọi thông tin mật liên quan đến việc thực hiện **Hợp đồng** theo Điều 5.1.
- 5.3. Thông tin mật theo quy định tại điều này có nghĩa là toàn bộ nội dung và thông tin về kinh doanh hoặc kỹ thuật liên quan đến đàm phán, hình thành và thực hiện **Hợp đồng**, cùng bất cứ thông tin, phát hiện, dữ liệu và tài liệu nào dưới bất cứ dạng loại hoặc phương thức thể hiện nào mà (i) liên quan đến **Bên A** hoặc (ii) **Các Bên** liên quan đến việc thực hiện **Hợp đồng**, hoặc (iii) liên quan đến các hoạt động kinh doanh của **Các Bên**, dù là thực tế hay đang đề xuất, đã được tiết lộ trong quá trình đàm phán, hình thành và thực hiện **Hợp đồng** (ngoại trừ những thông tin đã được phổ biến rộng rãi trong công chúng một cách hợp pháp hoặc **Bên B** có nghĩa vụ cung cấp theo quy định của pháp luật và/hoặc theo yêu cầu của cơ quan nhà nước có thẩm quyền). **Bên B** có quyền sử dụng tên và thông tin chung về dự án để phục vụ mục đích giới thiệu năng lực trong các hồ sơ dự thầu, báo cáo năng lực, trừ khi **Bên A** có yêu cầu riêng bằng văn bản không được sử dụng.

Điều 6. Thông báo

Các Thông báo hoặc thông tin liên lạc khác theo hoặc liên quan đến **Hợp đồng** phải lập thành văn bản và chuyển trực tiếp hoặc gửi thư bảo đảm đến bên nhận tại địa chỉ nêu trong **Hợp đồng** hoặc địa chỉ khác đã được bên đó xác định trong Thông báo bằng văn bản cho bên kia nếu một trong số **Các Bên** không chấp nhận việc gửi fax hoặc thư điện tử.

Điều 7. Hiệu lực, sửa đổi và chấm dứt Hợp đồng

7.1. Hiệu lực của Hợp đồng

7.1.1. *Hợp đồng* này có hiệu lực kể từ ngày ký;

7.1.2. Nếu có điều khoản nào của *Hợp đồng* bị Tòa án có thẩm quyền tuyên vô hiệu hoặc không thể thực thi do tình huống bất khả kháng thì việc đó vẫn không ảnh hưởng đến hiệu lực của phần còn lại của *Hợp đồng*;

7.1.3. Khi không có quy định cụ thể về thời gian cho việc thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào trong *Hợp đồng*, nghĩa vụ đó sẽ được thực hiện mà không có sự trì hoãn một cách vô lý.

7.2. Sửa đổi, bổ sung Hợp đồng

Mọi sửa đổi, bổ sung *Hợp đồng* chỉ có hiệu lực nếu việc sửa đổi, bổ sung đó được lập thành văn bản và được *Các Bên* ký kết thành *Hợp đồng* sửa đổi, bổ sung theo trình tự, thủ tục và thẩm quyền người đại diện giống như *Hợp đồng*.

7.3. Chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng xảy ra trong trường hợp:

7.3.1. Nghĩa vụ của *Các Bên* quy định trong *Hợp đồng* đã được hoàn tất;

7.3.2. Sau 06 (sáu) tháng kể từ ngày *Hợp đồng* có hiệu lực mà *Bên B* không thực hiện bất kỳ công việc nào hoặc thực hiện không đầy đủ các công việc nêu tại Điều 2 của *Hợp đồng* này mà nguyên nhân chậm trễ là do lỗi của *Bên B* thì *Hợp đồng* sẽ chấm dứt theo thông báo đơn phương chấm dứt *Hợp đồng* bằng văn bản của *Bên A* gửi tới *Bên B* trước ngày dự kiến chấm dứt ít nhất 30 ngày. *Bên A* không có nghĩa vụ thanh toán cho *Bên B* phần *Phí tư vấn* còn lại mà *Bên B* chưa thực hiện nêu tại Điều 3 của *Hợp đồng* này;

7.3.3. Trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày *Bên B* có thông báo về việc yêu cầu thực hiện *Hợp đồng* và/hoặc chấm dứt hành vi vi phạm trong trường hợp *Bên A* vi phạm các quy định và cam kết của *Hợp đồng* mà *Bên A* không thực hiện việc chấm dứt, khắc phục hành vi vi phạm hoặc thực hiện không đầy đủ, *Hợp đồng* sẽ chấm dứt theo thông báo đơn phương chấm dứt *Hợp đồng* của *Bên B*. Trong trường hợp này, *Bên A* vẫn phải thanh toán cho *Bên B* *Phí tư vấn* cho phần công việc đã thực hiện và các khoản chi phí phát sinh (nếu có) cho đến thời điểm chấm dứt, đồng thời bồi thường cho *Bên B* mọi thiệt hại phát sinh (nếu có) từ hành vi vi phạm *Hợp đồng* của *Bên A*.

7.3.4. *Các Bên* cùng thỏa thuận chấm dứt *Hợp đồng* trước hạn hoặc buộc phải chấm dứt *Hợp đồng* trong các trường hợp bất khả kháng, ngoài ý muốn và ngoài khả năng kiểm soát của *Các Bên*. Trong trường hợp này, *Các Bên* sẽ thỏa thuận về các điều kiện cụ thể liên quan tới việc chấm dứt *Hợp đồng* trên cơ sở *Bên B* sẽ nhận được khoản thanh toán từ *Bên A* tương ứng với phần công việc *Bên B* đã thực hiện (bao gồm cả giá trị khoản thuế giá trị gia tăng phát sinh (nếu có)) và các chi phí đã phát sinh, kể cả trong trường hợp chưa có biên bản nghiệm thu và thanh lý *Hợp đồng* nhưng có tài liệu thể hiện sản phẩm tư vấn đã bàn giao hoặc sử dụng thực tế bởi *Bên A*.

Điều 8. Bất khả kháng

Các Bên được miễn thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ của mình theo quy định trong *Hợp đồng* này nếu xảy ra các trường hợp bất khả kháng có tác động trực tiếp hoặc gián tiếp tới việc thực hiện *Hợp đồng* bao gồm:

- 8.1. *Bên A* và/hoặc *Bên B* bị giải thể, phá sản theo các quy định của pháp luật hiện hành trong quá trình triển khai *Hợp đồng*;
- 8.2. Các điều kiện bất khả kháng khác như thiên tai, dịch họa, hỏa hoạn ảnh hưởng nghiêm trọng tới khả năng thực hiện *Hợp đồng* của mỗi bên.

Ngay sau khi xảy ra các sự kiện bất khả kháng, *Các Bên* có liên quan đến *Hợp đồng* phải cùng nhau thảo luận để quyết định tiếp tục duy trì việc thực hiện hay chấm dứt *Hợp đồng*.

Điều 9. Các điều khoản khác

- 9.1. *Hợp đồng* này được thể hiện bằng tiếng Việt, lập thành 06 (sáu) bản có giá trị pháp lý như nhau; *Bên A* giữ 03 (ba) bản và *Bên B* giữ 03 (ba) bản.
- 9.2. *Hợp đồng* này sẽ chỉ được điều chỉnh và tuân thủ quy định hiện hành của Pháp luật Việt Nam.
- 9.3. Mọi bất đồng hay tranh chấp có liên quan đến *Hợp đồng* phát sinh giữa *Các Bên* trước hết được giải quyết bằng thương lượng trên tinh thần hiểu biết và tôn trọng lợi ích, uy tín, danh dự của nhau; *Các Bên* cam kết không có những hành động nhằm hạ thấp uy tín, danh dự hoặc xâm hại đến lợi ích của phía bên kia trong mối quan hệ đối với *Các Bên* thứ ba. Trường hợp *Các Bên* không thể giải quyết được thông qua thương lượng, tranh chấp sẽ được đưa ra giải quyết tại Tòa án có thẩm quyền theo quy định về pháp luật tố tụng của Việt Nam.

Để khẳng định những cam kết nêu trên, đại diện hợp pháp của Các Bên đã ký và đóng dấu dưới đây.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**



Nguyễn Đức Long

**CÔNG TY CỔ PHẦN
CHỨNG KHOÁN APG**



Trần Thiên Hà

Số: 61/2025/NHA-GCK
V/v cam kết liên quan đến hồ sơ
chào bán cổ phiếu

Ninh Bình, ngày 06 tháng 08 năm 2025

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (“NHA”) xin gửi tới Quý Ủy Ban lời chào trân trọng.

Liên quan đến hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, căn cứ quy định tại Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán về hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng của Công ty đại chúng, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội xin cam kết như sau:

“NHA không thuộc trường hợp đang bị truy cứu trách nhiệm hình sự hoặc đã bị kết án về một trong các tội xâm phạm trật tự quản lý kinh tế mà chưa được xóa án tích theo quy định tại điểm e khoản 1 Điều 15 Luật Chứng khoán”.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đảm bảo những thông tin trên là chính xác và cam kết tuân thủ các quy định của pháp luật về chứng khoán và thị trường chứng khoán.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP HĐQT.

NGƯỜI ĐẠI DIỆN THEO PHÁP LUẬT



Nguyễn Đắc Long

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc

Số: 62/2025/NHA-GCK

Ninh Bình, ngày 07 tháng 08 năm 2025

*V/v Cam kết đăng ký niêm yết bổ sung trên
Sở Giao dịch chứng khoán
thành phố Hồ Chí Minh (HOSE)*

Kính gửi: Ủy ban Chứng khoán Nhà nước

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (“NHA”) xin gửi tới Quý Ủy Ban lời chào trân trọng.

Liên quan đến hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 của NHA, căn cứ quy định tại khoản 4 Điều 12 Nghị định số 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Chứng khoán về hồ sơ đăng ký chào bán; căn cứ Nghị quyết Hội đồng quản trị số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025 về việc triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025, Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội xin cam kết:

“Toàn bộ số cổ phiếu được chào bán thành công trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 sẽ được đăng ký niêm yết bổ sung tại Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HOSE) theo đúng quy định của pháp luật hiện hành.”

Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội cam kết rằng các thông tin trong công văn này là chính xác, trung thực và hoàn toàn tuân thủ các quy định của pháp luật chứng khoán và thị trường chứng khoán Việt Nam.

Trân trọng./.

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu VT, VP HĐQT.

TM. HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ



Nguyễn Minh Hoàn

**NGÂN HÀNG TMCP
NGOẠI THƯƠNG VIỆT NAM
CHI NHÁNH HÀ NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 352/HNA-DT
V/v: *Xác nhận thông tin tài khoản
phong tỏa*

Ninh Bình, ngày 06 tháng 08 năm 2025

Kính gửi: Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (Ngân hàng) gửi
tới Quý Công ty lời chào trân trọng và hợp tác.

Căn cứ Văn bản số 60/2025/NHA-GDN ngày 06/08/2025 của Quý Công ty, Chúng
tôi xin thông báo về tài khoản của Quý Công ty mở tại Ngân hàng chúng tôi như sau:

- Tên tài khoản: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
NAM HÀ NỘI
- Số tài khoản: 2213018999
- Loại tiền: VND
- Mở tại: Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam
- Mục đích: Để phục vụ việc nhận tiền mua cổ phiếu phát hành theo đợt chào bán
thêm cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu được thông qua tại Nghị quyết Đại hội
đồng cổ đông thường niên năm 2025 số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 của
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Ngân hàng chúng tôi đã thực hiện phong tỏa tài khoản số 2213018999 và sẽ giải tỏa
tài khoản khi nhận được Đề nghị của Quý công ty gửi kèm văn bản đã nhận được báo cáo
kết quả phát hành từ Ủy ban Chứng khoán Nhà nước.

Trân trọng!

Nơi nhận:

- Như kính gửi;
- Lưu: VT, DT.

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**
NGÂN HÀNG
TMCP NGOẠI THƯƠNG
VIỆT NAM
CHI NHÁNH
HÀ NAM
TỈNH NINH BÌNH
Vũ Thị Thu Hà

BẢN SAO

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 649 /QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 13 tháng 5 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức chính quyền địa phương năm 2019; Luật Đầu tư năm 2020; Luật Nhà ở năm 2014; Luật Đất đai năm 2013; Luật Xây dựng năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017; Luật Kinh doanh Bất động sản 2014;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở; số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội; số 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 sửa đổi, bổ sung một số Nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai; số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư; số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015; số 35/2023/NĐ-CP ngày 20/6/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý Nhà nước của Bộ Xây dựng;

Căn cứ các Thông tư của Bộ Kế hoạch và Đầu tư: số 09/2021/TT-BKHĐT ngày 16/11/2021 hướng dẫn lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư và dự án đầu tư có sử dụng đất; số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/06/2022 quy định chi tiết việc cung cấp, đăng tải thông tin và lựa chọn nhà đầu tư trên hệ thống mạng đấu thầu quốc gia; số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 09/04/2021 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư của Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư;

Căn cứ Quyết định số 1373/QĐ-BKHĐT ngày 29/7/2022 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư về việc đính chính Thông tư số 10/2022/TT-BKHĐT ngày 15/06/2022;

Căn cứ Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30/6/2016 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số

99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở năm 2014;

Căn cứ các Nghị quyết của Hội đồng nhân dân tỉnh: số 25/NQ-HĐND ngày 20/4/2022 về Chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030;

Theo các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 1406/QĐ-UBND ngày 03/8/2021 phê duyệt quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050; số 1678/QĐ-UBND ngày 21/9/2021 phê duyệt quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm đầu của quy hoạch sử dụng đất thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; số 527/QĐ-UBND ngày 22/4/2022 phê duyệt chương trình phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030; số 528/QĐ-UBND ngày 25/4/2022 phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2025; số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1644/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 phê duyệt kế hoạch phát triển nhà ở tỉnh Hà Nam năm 2024; số 2165/UBND-GTXD ngày 06/11/2023 về chủ trương lập đề xuất Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 1643/QĐ-UBND ngày 29/12/2023 ban hành Danh mục Dự án thu hút đầu tư và Danh mục dự án thu hút đầu tư lĩnh vực xã hội hoá trên địa bàn tỉnh Hà Nam năm 2024, giai đoạn 2024-2025;

Căn cứ ý kiến của Thường trực Tỉnh ủy tại (tại Thông báo số 2226-TB/VPTU ngày 16/4/2024 của Văn phòng Tỉnh ủy); ý kiến chỉ đạo của Ban cán sự Ủy ban nhân dân tỉnh (tại Văn bản số 220-CV/BCSD ngày 17/4/2024);

Xét đề nghị của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên (tại Tờ trình số 227/TTr-UBND ngày 21/12/2023); của Sở Kế hoạch và Đầu tư (tại Tờ trình số 743/TTr-SKHĐT ngày 03/4/2024, kèm theo Báo cáo Thẩm định số 724/BC-SKHĐT ngày 02/4/2024).

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc QHPK tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); với các nội dung sau:

1. Hình thức lựa chọn nhà đầu tư: Đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

3. Mục tiêu đầu tư: Đầu tư xây dựng mới, phát triển, kinh doanh nhà ở thương mại, kinh doanh thương mại dịch vụ nhằm hình thành khu nhà ở mới gắn liền với các công trình thương mại dịch vụ, tiện ích có đầy đủ hệ thống hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu vực xung quanh, đáp ứng nhu cầu, phục vụ đời sống đối với cá nhân, người dân, tổ chức... trên địa bàn và các khu vực lân cận, cụ thể hóa quy hoạch, tạo lập không gian, kiến trúc cảnh quan mới, nâng cao môi trường sống, mỹ quan chung đô thị theo hướng văn minh, hiện đại.

4. Địa điểm, vị trí, ranh giới, hiện trạng khu đất:

a) **Địa điểm:** tổ dân phố Sa Lao, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

b) **Vị trí, ranh giới:** thuộc lô 3-HH3 theo điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên.

- Phía Bắc giáp khu đất 7% phục vụ GPMB dự án xây dựng khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III.

- Phía Nam giáp khu công nghiệp Đồng Văn III.

- Phía Đông giáp đường Bạch Thái Bưởi (đường gom cao tốc kết nối QL.38 với QL.21B).

- Phía Tây giáp khu dân cư hiện trạng.

c) **Hiện trạng đất đai:** khu đất thực hiện dự án đã được giải phóng mặt bằng, UBND thị xã Duy Tiên đang thực hiện quản lý theo quy định.

5. Quy mô dự án:

a) **Diện tích sử dụng đất:** diện tích khu đất thực hiện dự án: khoảng 21.253,8m². Cơ cấu sử dụng đất để bố trí, đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục theo công năng, chức năng sử dụng như sau:

- Khu thương mại dịch vụ: diện tích sử dụng đất khoảng 2.600,3m².

- Nhà ở thương mại: diện tích sử dụng đất khoảng 5.325,1m².

- Cây xanh, mặt nước: diện tích sử dụng đất khoảng 1.973,7m².

- Đường giao thông, bãi đỗ xe: diện tích sử dụng đất khoảng 11.354,7m².

b) **Quy mô xây dựng:** các công trình, hạng mục của dự án được đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, phát triển đô thị; phù hợp không gian, kiến trúc cảnh quan, các công trình hiện hữu trong khu vực; phù hợp, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế, xây dựng và các quy định có liên quan (nếu có) tương ứng đối với từng loại công trình, hạng mục; quy mô dự kiến:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: đầu tư xây dựng, hoàn thiện 01 khối nhà với diện tích sử dụng đất khoảng 2.600,3m², cao 12 tầng (gồm 12 tầng nổi, 1 tầng hầm). Nhà đầu tư thực hiện quản lý, hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ theo quy định.

- Công trình nhà ở thương mại: đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình khoảng 45 căn nhà ở liên kế với diện tích sử dụng đất khoảng 5.325,1m² (100% phần diện tích đất quy hoạch để bố trí, đầu tư xây dựng công trình nhà ở), cao 05 tầng, mật độ xây dựng trung bình khoảng 85%. Nhà đầu tư thực hiện quản lý, kinh doanh, giao dịch nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các hình thức khác theo quy định.

- Các công trình hạ tầng (cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...): đầu tư, xây dựng đồng bộ đảm bảo phù hợp quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn, cảnh quan, không gian... bổ trợ, kết nối với các công trình khác trong phạm vi dự án, kết nối với khu vực xung

quanh. Hoàn thành đầu tư, nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho cơ quan Nhà nước tại địa phương tiếp nhận, quản lý.

(Chỉ tiêu, cơ cấu sử dụng đất, mật độ xây dựng, tiêu chuẩn, quy chuẩn thiết kế, bố trí không gian, kiến trúc cảnh quan... với từng công trình, hạng mục cụ thể thực hiện theo quy hoạch chi tiết, báo cáo nghiên cứu khả thi và các văn bản, giấy tờ pháp lý khác có liên quan được cơ quan/cấp có thẩm quyền thẩm định, phê duyệt, chấp thuận, đảm bảo tuân thủ, phù hợp theo quy định pháp luật hiện hành).

c) **Quy mô dân số:** khoảng 250 người.

6. Tổng vốn đầu tư dự kiến: khoảng 400.232,3 triệu đồng, trong đó:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: khoảng 282.081,0 triệu đồng.
- Công trình nhà ở thương mại: khoảng 97.805,0 triệu đồng.
- Công trình hạ tầng: khoảng 20.346,3 triệu đồng.

(Tổng vốn đầu tư là dự kiến, làm cơ sở lựa chọn nhà đầu tư, không sử dụng để tính toán tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính của nhà đầu tư được lựa chọn. Việc xác định tiền sử dụng đất, tiền thuê đất và nghĩa vụ tài chính thực hiện theo quy định của pháp luật hiện hành).

7. Nguồn vốn đầu tư: Vốn chủ sở hữu và các nguồn vốn huy động hợp pháp khác của nhà đầu tư.

8. Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2023-Năm 2026. Trong đó:

- Quý II/2024 đến quý III/2024: Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục, tổ chức lựa chọn nhà đầu tư *(chấp thuận chủ trương, xây dựng phương án đấu giá, tổ chức đấu giá, phê duyệt kết quả đấu giá...)*.

- Quý IV/2024 đến quý IV/2026: Nhà đầu tư triển khai các thủ tục đầu tư, đất đai, xây dựng, môi trường... *(giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; lập, trình thẩm định, phê duyệt báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế cơ sở/ thi công; phòng cháy chữa cháy, cấp giấy phép xây dựng...)*; triển khai đầu tư xây dựng, hoàn thành, nghiệm thu, bàn giao, đưa dự án đi vào hoạt động, khai thác vận hành.

9. Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm *(kể từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất; việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, kinh doanh, giao dịch nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định pháp luật về đất đai, nhà ở, xây dựng, kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan).*

10. Phương thức giao đất, cho thuê đất, chuyển giao công trình

10.1. Phương thức giao đất, cho thuê đất:

a) **Giao đất không thu tiền sử dụng đất:** Đất xây dựng các công trình hạ tầng *(cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...)*: Thời hạn giao đất theo tiến độ sử dụng đất thực hiện dự án được chấp thuận. Sau khi hoàn thành, thực hiện bàn giao cho cơ quan Nhà nước tại địa phương tiếp nhận, quản lý.

b) *Giao đất có thu tiền sử dụng đất*: Đất xây dựng công trình nhà ở thương mại: Nhà đầu tư được giao đất có thu tiền sử dụng đất theo thời hạn hoạt động của dự án. Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất, nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

c) *Cho thuê đất*: Đất xây dựng công trình khu thương mại dịch vụ, Nhà đầu tư được cho thuê đất theo thời hạn hoạt động của dự án, trả tiền thuê đất hàng năm.

10.2. Phương thức chuyển giao công trình:

Sau khi hoàn thành đầu tư xây dựng các hạng mục hạ tầng (*cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...*) nhà đầu tư thực hiện bàn giao cho cơ quan Nhà nước tại địa phương tiếp nhận, quản lý. Nhà đầu tư chịu trách nhiệm về chất lượng công trình và bảo hành công trình bàn giao theo đúng quy định pháp luật.

11. Ưu đãi, hỗ trợ đầu tư: thực hiện theo quy định hiện hành.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính trung thực, tính chính xác, tính hợp pháp của các thông tin, tài liệu, số liệu, về hiện trạng sử dụng đất; các nội dung đề xuất chủ trương đầu tư dự án, các nội dung khác trong tờ trình, hồ sơ đề xuất dự án đầu tư, sự phù hợp của nội dung đề xuất dự án đầu tư với các quy hoạch có liên quan trên địa bàn, sự phù hợp với chương trình, mục tiêu, định hướng phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở thị xã Duy Tiên; hoàn thiện đầy đủ các nội dung theo ý kiến thẩm định của các ngành trước khi triển khai các bước tiếp theo.

- Phối hợp với Tài nguyên và Môi trường tổ chức lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định hiện hành; hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường, xây dựng. Thực hiện chức năng quản lý nhà nước về hoạt động đầu tư của nhà đầu tư trong quá trình đầu tư xây dựng, hoạt động kinh doanh và các nội dung khác có liên quan.

2. Sở Kế hoạch và Đầu tư:

- Chịu trách nhiệm toàn diện trước pháp luật và Ủy ban nhân dân tỉnh về các nội dung, thông tin, số liệu tại Báo cáo Thẩm định số 724/BC-SKHĐT ngày 02/4/2024.

- Hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện các thủ tục đầu tư đúng quy định của pháp luật đầu tư; đôn đốc, kiểm tra, giám sát tình hình thực hiện dự án của nhà đầu tư theo quy định.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Tổ chức lựa chọn Nhà đầu tư theo hình thức đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

- Theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về đất đai, môi trường; kiểm tra, giám sát việc chấp hành các

quy định của pháp luật về đất đai, môi trường của Nhà đầu tư trong quá trình xây dựng, hoạt động kinh doanh và các nội dung khác có liên quan thuộc chức năng quản lý nhà nước.

4. Sở Xây dựng:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung tham gia ý kiến thẩm định đối với sự phù hợp của đề xuất dự án trong lĩnh vực quy hoạch, xây dựng, nhà ở (*sự phù hợp với quy hoạch chung, đô thị; quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, cơ cấu sản phẩm nhà ở...*) và các nội dung khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý, phụ trách.

- Phối hợp, hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá hoàn thiện các thủ tục về xây dựng (*báo cáo nghiên cứu khả thi, thiết kế thi công, giấy phép xây dựng...*), kinh doanh bất động sản theo chức năng quản lý được giao đảm bảo đúng các quy định hiện hành.

- Kiểm tra, giám sát việc chấp hành các quy định của pháp luật về quy hoạch, xây dựng, kinh doanh bất động sản của Nhà đầu tư trong quá trình thực hiện dự án theo chức năng quản lý nhà nước được phân công.

5. Sở Tài chính:

Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung tham gia ý kiến thẩm định đối với sự phù hợp của đề xuất dự án trong lĩnh vực tài chính và các nội dung khác có liên quan theo chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý, phụ trách.

6. Các Sở, ngành có liên quan:

- Chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung thẩm định, công tác quản lý Nhà nước và các nội dung khác liên quan thuộc chức năng nhiệm vụ, lĩnh vực quản lý, phụ trách trong quá trình lập, thẩm định, tổ chức triển khai thực hiện dự án.

- Theo chức năng, nhiệm vụ được giao, phối hợp với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, hướng dẫn nhà đầu tư trúng đấu giá thực hiện các thủ tục tiếp theo liên quan dự án; kiểm tra, giám sát việc thực hiện dự án theo lĩnh vực được giao đảm bảo đúng quy định.

7. Nhà đầu tư trúng đấu giá:

- Chỉ được thực hiện dự án khi đã hoàn thiện đầy đủ các thủ tục đầu tư về đầu tư, đất đai, môi trường, xây dựng, nhà ở, phòng cháy chữa cháy và các thủ tục khác có liên quan; chịu sự kiểm tra, giám sát của cơ quan nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình đầu tư xây dựng tuân thủ chặt chẽ quy hoạch, phương án kiến trúc, thiết kế cơ sở... được cấp thẩm quyền chấp thuận, phê duyệt.

- Thực hiện chế độ lập, báo cáo tình hình thực hiện dự án gửi về Sở Kế hoạch và Đầu tư theo quy định tại Điều 72, Luật Đầu tư năm 2020.

Điều 3. Điều khoản thi hành

1. Thời điểm có hiệu lực của Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư: Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

2. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Giám đốc các Sở, ngành: Kế hoạch và Đầu tư, Xây dựng, Tài nguyên và Môi trường, Giao thông vận tải, Tài chính, Công Thương, Tư pháp, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Thủ trưởng các đơn vị liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư này. /

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/c);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, GTXD, NNTNMT, KT, TH;
- Lưu: VT, GTXD(DH).

TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



Nguyễn Anh Chức



PHÓ CHỦ TỊCH
BÙI ĐÌNH THANH

**ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM**

Số: 1591 /QĐ-UBND

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nam, ngày 19 tháng 11 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

Về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đấu giá tài sản số 01/2016/QH14 ngày 17 tháng 11 năm 2016;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 Quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; số 71/2024/NĐ-CP ngày 27 tháng 6 năm 2024 Quy định về giá đất; số 62/2017/NĐ-CP ngày 16 tháng 5 năm 2017 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật đấu giá tài sản;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: số 2452/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 925/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh kế hoạch sử dụng đất năm 2024) thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 971/QĐ/UBND ngày 18 tháng 7 năm 2024 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1224/QĐ-UBND ngày 06 tháng 9 năm 2024 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 1272/QĐ-UBND ngày 20 tháng 9 năm 2024 về việc



phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 1305/QĐ-UBND ngày 24 tháng 9 năm 2024 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Theo Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14 tháng 7 năm 2023 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Theo đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 413/TTr-STN&MT ngày 08 tháng 11 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên với các nội dung chính như sau:

1. Thông tin chung về khu đất:

1.1. Tổng diện tích khu đất là: 21.253,8 m² (Hai một nghìn, hai trăm năm ba phẩy tám mét vuông).

1.2. Vị trí, ranh giới, diện tích khu đất đấu giá quyền sử dụng đất được xác định theo Tờ đo đạc chỉnh lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất lập ngày 02 tháng 7 năm 2024 và được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024.

2. Đơn vị trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

- Tên đơn vị trúng đấu giá: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

- Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty cổ phần; mã số doanh nghiệp 0700222689, đăng ký lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2007, đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 10 tháng 09 năm 2024 do phòng Đăng ký Kinh doanh sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

- Địa chỉ trụ sở chính: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam, Việt Nam.

- Người đại diện theo pháp luật của công ty: Ông: Nguyễn Đắc Long, Chức danh: Tổng Giám đốc.

3. Tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất:

Tổng số tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất: **54.080.000.000 đồng** (Bằng chữ: Năm mươi tư tỷ, không trăm tám mươi triệu đồng). Trong đó:

- Tiền sử dụng đất (đất ở): 53.827.646.000 đồng
- Tiền thuê đất trả tiền thuê đất hàng năm (đất thương mại dịch vụ): 252.354.000 đồng/năm

4. Phương thức, địa điểm, thời gian nộp tiền sử dụng đất: Theo thông báo của cơ quan Thuế.

Điều 2. Trách nhiệm của các cơ quan, đơn vị liên quan

1. Đơn vị trúng đấu giá (Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội) có trách nhiệm:

- Thực hiện kê khai, nộp hồ sơ xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền trúng đấu giá và các loại thuế, phí, lệ phí theo quy định của pháp luật.

Trường hợp Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội không nộp tiền hoặc nộp không đủ tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo thông báo của cơ quan Thuế thì sau 120 ngày kể từ ngày phê duyệt kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất, cơ quan Thuế có trách nhiệm thông báo đến Sở Tài nguyên và Môi trường trình Ủy ban nhân dân tỉnh huỷ quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá, Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội không được nhận lại tiền đặt cọc.

Đối với trường hợp Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội đã nộp nhiều hơn khoản tiền đặt cọc thì được Nhà nước hoàn trả số tiền chênh lệch nhiều hơn so với số tiền đặt cọc theo quy định.

- Thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ của người trúng đấu giá quyền sử dụng đất và các cam kết khi tham gia đấu giá quyền sử dụng đất theo đúng các quy định của pháp luật hiện hành.

2. Cục thuế tỉnh:

- Thông báo nộp tiền và gửi thông báo cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội số tiền sử dụng đất và các khoản nghĩa vụ tài chính khác (nếu có) theo quy định của pháp luật; theo dõi, đôn đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội nộp tiền trúng đấu giá quyền sử dụng đất theo quy định.

- Thông báo gửi về Sở Tài nguyên và Môi trường kết quả thực hiện nộp tiền sử dụng đất Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

3. Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chỉ đạo Văn phòng Đăng ký đất đai chuyển Phiếu thông tin cho Cục thuế tỉnh theo quy định.

- Trình Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành Quyết định giao đất cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu

tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên hoặc hủy Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá nếu Tổng Công ty Đầu Tư Phát Triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội có vi phạm pháp luật đất đai hoặc không nộp đủ tiền trúng đấu giá mà cơ quan Thuế thông báo về kết quả thực hiện nộp tiền trúng đấu giá của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

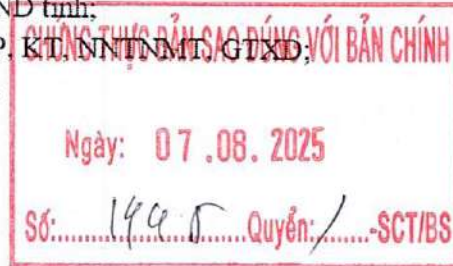
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh, Giám đốc các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Tài chính, Kế hoạch và Đầu tư, Tư pháp, Cục trưởng Cục Thuế tỉnh Hà Nam; Chủ tịch UBND thị xã Duy Tiên; Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội; Thủ trưởng các cơ quan, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thực hiện Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch UBND tỉnh (để b/cáo);
- Các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, KT, NN, TNNMT, GT&XD;
- Lưu: VT, KT.

Hà QĐ 10/2024



TM. ỦY BAN NHÂN DÂN
KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH



PHÓ CHỦ TỊCH
BÙI ĐÌNH THANH

ỦY BAN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ NAM

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BẢN SAO

Số: 1793/QĐ-UBND

Hà Nam, ngày 23 tháng 12 năm 2024

QUYẾT ĐỊNH

V/v giao đất và cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà
và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng
khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu
tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, tại phường Đồng Văn
thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (DT-ĐT33.23)

ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM

Căn cứ Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Tổ chức Chính phủ và Luật Tổ chức Chính quyền địa phương ngày 22 tháng 11 năm 2019;

Căn cứ Luật Đất đai ngày 18 tháng 01 năm 2024;

Căn cứ Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Số 102/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai; số 103/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 7 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;

Căn cứ Nghị quyết số 43/NQ-HĐND ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Hội đồng nhân dân tỉnh Hà Nam về danh mục các dự án cần thu hồi đất, dự án chuyển mục đích sử dụng dưới 10 ha đất trồng lúa điều chỉnh, bổ sung năm 2024 trên địa bàn tỉnh Hà Nam;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam: Số 2452/QĐ-UBND ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); số 925/QĐ-UBND ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2030 và Kế hoạch sử dụng đất năm đầu của điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất (điều chỉnh Kế hoạch sử dụng đất năm 2024) thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam; số 1591/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Kết luận của Ban cán sự đảng Ủy ban nhân dân tỉnh và Ủy ban nhân dân tỉnh tại hội nghị giao ban tuần 50/2024 (tại Thông báo số 4564/TB-VPUB ngày 13 tháng 12 năm 2024 của Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh);

Xét đề nghị của Giám đốc Sở Tài nguyên và Môi trường tại Tờ trình số 461/TTr-STN&MT ngày 11 tháng 12 năm 2024.

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1.

1. Giao 18.653,5 m² đất, tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội để sử dụng vào mục đích thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) theo quy định của pháp luật, Dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và Quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

Diện tích đất giao theo quy hoạch chi tiết của Dự án được duyệt, cụ thể như sau:

- Giao 13.328,4 m² đất để xây dựng công trình hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội) theo quy hoạch chi tiết được duyệt, gồm: 1.256,4 m² đất cây xanh; 717,3 m² đất mặt nước; 11.354,7 m² đất giao thông (gồm: 1.166,1 m² đất bãi đỗ xe; 10.188,6 m² đất đường giao thông).

Thời hạn sử dụng đất để thực hiện Dự án: Theo tiến độ thực hiện Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh quy định tại Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024.

Hình thức giao đất: Giao đất không thu tiền sử dụng đất.

Sau khi đầu tư xây dựng xong công trình của Dự án, Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm bàn giao các công trình hạ tầng (hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội) của Dự án (theo quy mô Dự án được chấp thuận) và các quỹ đất (đất giao thông; đất cây xanh, mặt nước; ...) theo Dự án đầu tư được chấp thuận mà chủ đầu tư Dự án không được sử dụng, kinh doanh cho chính quyền địa phương và các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định của pháp luật.

- Giao 5.325,1 m² đất ở (công trình nhà ở thương mại) theo quy hoạch chi tiết được duyệt cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày có quyết định giao đất của Ủy ban nhân dân tỉnh). Người mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở được sử dụng đất ổn định lâu dài.

Hình thức giao đất: Giao đất có thu tiền sử dụng đất.

2. Cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê 2.600,3 m² đất (diện tích đất thương mại dịch vụ được quy hoạch tại Dự án), tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam để sử dụng vào mục đích

thương mại, dịch vụ theo quy định của pháp luật, Dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án và quyết định công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án.

Thời hạn sử dụng đất: 50 năm (kể từ ngày có Quyết định cho thuê đất của Ủy ban nhân dân tỉnh).

Hình thức thuê đất: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm.

Tiền thuê đất trả tiền thuê đất hằng năm: Theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuê tại Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh.

3. Vị trí, ranh giới, diện tích giao đất, cho thuê đất tại khoản 1 và khoản 2 nêu trên được xác định theo Tờ đo đặc chính lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 02 tháng 7 năm 2024, đã được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nam kiểm tra, xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024.

4. Phương thức giao đất, cho thuê đất: Giao đất, cho thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều 2. Tổ chức thực hiện

1. Giao Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên:

- Chỉ đạo Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn phối hợp với Sở Tài nguyên và Môi trường xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội theo quy định;

- Hướng dẫn, đôn đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội: Lập hồ sơ phương án sử dụng tầng đất mặt gửi về Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên để tổ chức thẩm định và ban hành văn bản chấp thuận phương án sử dụng tầng đất mặt theo quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa; Chỉ đạo các phòng ban chuyên môn (phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính - Kế hoạch,...) theo chức năng, nhiệm vụ hướng dẫn, đôn đốc Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thực hiện trình tự, thủ tục nộp tiền đối với diện tích đất chuyên trồng lúa chuyển sang mục đích phi nông nghiệp để thực hiện Dự án, để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ;

- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước thuộc thẩm quyền theo quy định của pháp luật và các quy định, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh đối với việc thực hiện Dự án đầu tư trên địa bàn.

2. Giao Sở Xây dựng:

- Hướng dẫn, kiểm tra, giám sát toàn bộ quá trình thực hiện Dự án của chủ đầu tư Dự án theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản và quy định pháp luật khác có liên quan;



- Thực hiện chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước thuộc lĩnh vực ngành theo quy định của pháp luật và chịu trách nhiệm toàn diện về các nội dung đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chỉ đạo, giao thực hiện tại khoản 4 Điều 2 Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13 tháng 5 năm 2024.

3. Giao Sở Tài nguyên và Môi trường:

- Chủ trì, phối hợp với Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn, Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất xác định mốc giới và bàn giao đất trên thực địa cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội;

- Ký Hợp đồng thuê đất; Cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật;

- Chính lý hồ sơ địa chính, cơ sở dữ liệu đất đai theo quy định hiện hành.

- Chịu trách nhiệm toàn diện về tính đầy đủ, hợp pháp, đúng quy định về hồ sơ, tài liệu có liên quan và nội dung tham mưu của Sở về việc giao đất và cho Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, tại phường Đồng Văn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (DT-ĐT33.23) tại Quyết định này; chịu trách nhiệm về kết luận của các cơ quan có thẩm quyền khi thực hiện thanh tra, kiểm tra, kiểm toán và các cơ quan pháp luật của Nhà nước; đồng thời chủ động chỉ đạo thanh tra, kiểm tra nếu phát hiện có sai sót, kịp thời báo cáo Ủy ban nhân dân tỉnh để xem xét, xử lý theo quy định.

4. Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm:

- Sau khi đầu tư xây dựng xong công trình của Dự án, tổ chức bàn giao các công trình hạ tầng (*hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội*) của Dự án và các quỹ đất theo Dự án đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận mà Chủ đầu tư Dự án không được sử dụng, kinh doanh cho chính quyền địa phương và các cơ quan chuyên ngành quản lý theo quy định của pháp luật;

- Liên hệ với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và các phòng ban chuyên môn (*phòng Tài nguyên và Môi trường, phòng Tài chính Kế hoạch, ...*) để được hướng dẫn thực hiện trình tự, thủ tục hồ sơ phương án sử dụng tầng đất mặt và trình tự, thủ tục nộp tiền đối với diện tích đất chuyên trồng lúa phải chuyển sang mục đích phi nông nghiệp để thực hiện Dự án, để nhà nước bổ sung diện tích đất chuyên trồng lúa bị mất hoặc tăng hiệu quả sử dụng đất trồng lúa theo quy định tại Nghị định số 112/2024/NĐ-CP ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết về đất trồng lúa;

- Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính liên quan đến diện tích đất được Nhà nước giao đất, cho thuê đất theo quy định; sử dụng đất đúng mục đích, thời hạn, vị trí, diện tích, mốc giới đất được giao đất, thuê đất; thực hiện Dự án theo đúng quy định của pháp luật.

5. Các Sở: Kế hoạch và Đầu tư, Tài chính, Công Thương, Giao thông vận tải, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Cục Thuế và các đơn vị liên quan theo chức năng, nhiệm vụ, thẩm quyền: Hướng dẫn, kiểm tra, đôn đốc Chủ đầu tư Dự

án thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) theo đúng quy định của pháp luật.

6. Sở Thông tin và Truyền thông phối hợp với Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh đăng tải Quyết định này trên cổng thông tin điện tử của tỉnh.

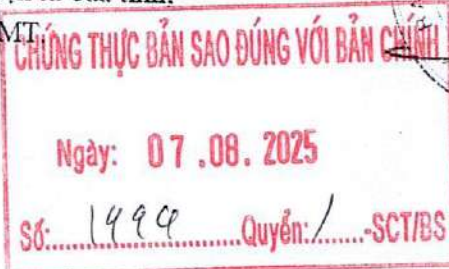
Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.

Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân tỉnh; Thủ trưởng các Sở, ngành: Tài nguyên và Môi trường, Tài chính, Xây dựng, Giao thông vận tải, Kế hoạch và Đầu tư, Công Thương, Nông nghiệp và Phát triển nông thôn, Thông tin và Truyền thông, Cục Thuế; Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên, Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đồng Văn; Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường; Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội; Thủ trưởng các Sở, ngành, đơn vị có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3;
- Chủ tịch, các PCT UBND tỉnh;
- VPUB: LĐVP, TH, GTXD, NNTNMT, KT;
- Cổng thông tin điện tử của tỉnh;
- Lưu: VT, NNTNMT.

LĐĐ 2024/GĐ/QĐ71



**TM: ỦY BAN NHÂN DÂN
CHỦ TỊCH**

Trương Quốc Huy



PHÓ CHỦ TỊCH

BÙI ĐÌNH THANH

IV. Những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận

Nội dung thay đổi và cơ sở pháp lý	Xác nhận của cơ quan có thẩm quyền

Người được cấp Giấy chứng nhận không được sửa chữa, tẩy xóa hoặc bổ sung bất kỳ nội dung nào trong Giấy chứng nhận; khi bị mất hoặc hư hỏng Giấy chứng nhận phải khai báo ngay với cơ quan cấp Giấy.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

**GIẤY CHỨNG NHẬN****QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT****QUYỀN SỞ HỮU NHÀ Ở VÀ TÀI SẢN KHÁC GẮN LIỀN VỚI ĐẤT****I- Người sử dụng đất, chủ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất****TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**

Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp: 0700222689, cấp ngày 27/11/2007 (Đăng ký thay đổi lần thứ 14 ngày 10/9/2024) do phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp

DM 303213

II. Thửa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất

1. *Thửa đất:*

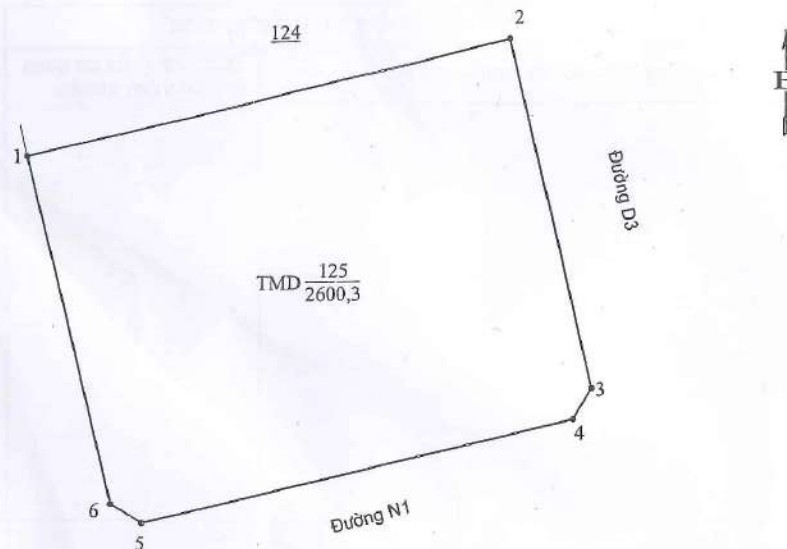
- a) Thửa đất số: 125; Tờ bản đồ số: 18
b. Diện tích: 2600,3 m²
c. Loại đất: Đất thương mại, dịch vụ (TMD),
d. Thời hạn sử dụng: Thời hạn sử dụng đất đến ngày 23/12/2074,
đ. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng
e. Địa chỉ: Phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam,
g. Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm,

2. Nhà ở: -/-

3. Công trình xây dựng khác: -/-

4. Gli chú:

III. Sơ đồ thừa đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất



Bảng liệt kê tọa độ và chiều dài cạnh

Số hiệu định thửa	Tọa độ		Chiều dài (m)
	X	Y	
1	2283025,70	597667,11	58,00
2	2283038,96	597723,57	
3	2282998,08	597733,17	42,00
4	2282994,48	597730,93	4,24
5	2282982,59	597680,31	52,00
6	2282984,83	597676,70	4,24
1	2283025,70	597667,11	42,00

Hà Nam, ngày 31 tháng 12 năm 2024
TM. ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH HÀ NAM
TUQ. CHỦ TỊCH
KT. GIÁM ĐỐC SỞ TÀI NGUYÊN VÀ MÔI TRƯỜNG
PHÓ GIÁM ĐỐC



Tạ Hồng Diệp

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 07.08.2025

Số: 1972 Quyển: 1-SCT/BS



PHÓ CHỦ TỊCH
BÙI BÌNH THANH

Số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CT 4097

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ
NAM HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 68/QĐ-NHN

Hà Nam, ngày 08 tháng 4 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

TỔNG GIÁM ĐỐC TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Sửa đổi một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (Sau đây gọi tắt là Dự án); Quyết định số 971/QĐ/UBND ngày 18/7/2024 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án; Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu

giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 về việc giao đất và cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ các quyết định của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội: Quyết định số 1120/QĐ-NHN ngày 20/11/2024 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (sau đây gọi tắt là Dự án); Quyết định số 25/QĐ-NHN ngày 28/02/2025 về việc phê duyệt kết quả thi tuyển phương án kiến trúc Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án;

Căn cứ các Văn bản chấp thuận, thỏa thuận: Văn bản số 516/TC-QC ngày 04/12/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về việc Chấp thuận cao độ tĩnh không xây dựng công trình; Văn bản số 325/CV-HANWACO ngày 12/12/2024 của Công ty CP Nước sạch Hà Nam về việc Thỏa thuận điểm đấu nối cấp nước cho Dự án; Biên bản ngày 03/12/2024 giữa Tổng Công ty đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội và UBND p. Hoàng Đông; Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn Hà - TVTK về việc xác nhận vị trí và cự ly vận chuyển đổ đất thải; Văn bản số 64/UBND-KT ngày 14/01/2025 của UBND thị xã Duy Tiên về việc Chấp thuận phương án sử dụng tầng đất mặt; Văn bản số 08/CV-CQĐTDT ngày 13/02/2025 của Công ty CP Cảnh quan đô thị Duy Tiên về việc thống nhất thu gom và xử lý rác thải sinh hoạt cho các hộ dân trong Dự án; Văn bản số 65/UBND-GPTC ngày 25/02/2025 của UBND thị xã Duy Tiên về Giấy phép thi công xây dựng đấu nối tuyến đường N1 thuộc Dự án vào tuyến đường Bạch Thị Bưởi, thị xã Duy Tiên; 2 văn bản Thỏa thuận đấu nối ngày 10/3/2025 của Điện Lực Duy Tiên và Tổng Công ty đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc Thống nhất phương án đấu nối cấp điện cho Dự án và thống nhất phương án đấu nối cấp điện Xây dựng đường dây 22kV và TBA 2000kVA-22/0,4kV cấp điện cho Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án; Giấy phép môi trường số 06/GPMT-UBND ngày 18/3/2025 của UBND thị xã Duy Tiên;

Căn cứ Báo cáo số 12.2/2025/BC-TA ngày 12/02/2025 của Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh về kết quả thăm tra thiết kế cơ sở và tổng mức đầu tư xây dựng công trình thuộc Dự án;

Căn cứ Báo cáo số 01/2025/BCTT ngày 13/3/2025 của Công ty CP Công nghệ và TVTK xây dựng RD về Kết quả thăm tra BCNCKT phần Kết cấu nhà TMDV tổng hợp và 45 căn nhà ở liền kề thuộc Dự án;

Báo cáo số 03/TTr-QM ngày 14/3/2025 của Công ty CP Xây lắp PCCC Quang Minh Báo cáo kết quả thăm tra thiết kế cơ sở hạng mục Cấp nước chữa cháy hạ tầng kỹ thuật và hệ thống PCCC nhà TMDV tổng hợp thuộc Dự án;

Văn bản số 507/SCT-QLNL ngày 31/3/2025 của Sở Công thương tỉnh Hà Nam về việc Ý kiến thẩm định thiết kế cơ sở hạng mục cấp điện trung - hạ thế và trạm biến áp thuộc Dự án;

Thông báo số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/4/2025 của Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam về kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ vào kế hoạch đầu tư dự án và năng lực của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội;

Căn cứ các hồ sơ pháp lý khác có liên quan;

Theo đề nghị của đơn vị Tư vấn quản lý dự án và căn cứ báo cáo thẩm định của Phòng kỹ thuật - Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Tên dự án: Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).
2. Mã số thông tin công trình: (DT-ĐT33.23).
3. Địa điểm xây dựng:
 - Địa điểm xây dựng: Phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
4. Người quyết định đầu tư: Tổng Giám đốc - Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.
5. Chủ đầu tư: Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.
6. Tổ chức tư vấn lập báo cáo NCKT đầu tư xây dựng, tổ chức lập khảo sát

xây dựng:

- Tư vấn khảo sát địa hình: Công ty CP Tư vấn và thiết kế công trình;
- Tư vấn khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn khảo sát và xây dựng Hà Nam;
- Tư vấn lập báo cáo NCKT đầu tư xây dựng, thiết kế cơ sở: Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn Hà;
- Tư vấn lập thiết kế cơ sở (phần PCCC): Công ty CP Tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị PCCC Hưng Phát;
- Tư vấn lập thiết kế cơ sở (phần HTKT): Công ty Cổ phần xây dựng và đầu tư thương mại ACD;

7. Loại, nhóm dự án; loại, cấp công trình chính;

- Dự án nhóm B.
- Loại, cấp công trình: Công trình Dân dụng cấp II, Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II, giao thông cấp IV, công trình năng lượng cấp IV.
- Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình chính thuộc dự án: 50 năm (theo *Nhiệm vụ thiết kế đã được Chủ đầu tư phê duyệt, QCVN 03:2022/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng*).

8. Mục tiêu dự án: *Chấp thuận theo quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024*, Đầu tư xây dựng mới, phát triển, kinh doanh nhà ở thương mại, kinh doanh thương mại dịch vụ nhằm hình thành khu nhà ở mới gắn liền với các công trình thương mại dịch vụ, tiện ích có đầy đủ hệ thống hạ tầng đồng bộ, kết nối với các khu vực xung quanh, đáp ứng nhu cầu, phục vụ đời sống đối với cá nhân, người dân, tổ chức... trên địa bàn và các khu vực lân cận, cụ thể hóa quy hoạch, tạo lập không gian, kiến trúc cảnh quan mới, nâng cao môi trường sống, mỹ quan chung đô thị theo hướng văn minh, hiện đại (*phê duyệt tại Quyết định số 1120/QĐ-NHN ngày 20/11/2024*).

9. Quy mô đầu tư xây dựng:

a) Diện tích sử dụng đất: diện tích khu đất thực hiện dự án: 21.253,8m. Cơ cấu sử dụng đất để bố trí, đầu tư xây dựng các công trình, hạng mục theo công năng, chức năng sử dụng như sau:

Khu thương mại dịch vụ: diện tích sử dụng đất 2.600,3 m².

- Nhà ở thương mại: diện tích sử dụng đất 5.325,1 m².
- Cây xanh, mặt nước: diện tích sử dụng đất 1.973,7 m².
- Đường giao thông, bãi đỗ xe: diện tích sử dụng đất 11.354,7 m².

b) Quy mô xây dựng: các công trình, hạng mục của dự án được đầu tư xây dựng phù hợp với quy hoạch, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, phát triển đô thị; phù hợp không gian, kiến trúc cảnh quan, các công trình hiện hữu trong khu vực; phù hợp, tuân thủ các tiêu chuẩn, quy chuẩn về thiết kế, xây dựng và

các quy định có liên quan (nếu có) tương ứng đối với từng loại công trình, hạng mục; quy mô:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: đầu tư xây dựng, hoàn thiện 01 khối nhà với diện tích sử dụng đất 2.600,3m, cao 12 tầng (gồm 12 tầng nổi, 01 tầng hầm, 01 tầng tum). Nhà đầu tư thực hiện quản lý, hoạt động kinh doanh thương mại, dịch vụ theo quy định.

- Công trình nhà ở thương mại: đầu tư xây thô, hoàn thiện mặt ngoài công trình 45 căn nhà ở liên kế với diện tích sử dụng đất 5.325,1m² (100% phần diện tích đất quy hoạch để bố trí, đầu tư xây dựng công trình nhà ở), cao 05 tầng, mật độ xây dựng trung bình 85%.

Các công trình hạ tầng (cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...): đầu tư, xây dựng đồng bộ đảm bảo phù hợp quy hoạch, tiêu chuẩn, quy chuẩn, cảnh quan, không gian... bổ trợ, kết nối với các công trình khác trong phạm vi dự án, kết nối với khu vực xung quanh.

c) Quy mô dân số: khoảng 250 người.

d) Bản vẽ thiết kế cơ sở và các hồ sơ được đóng dấu xác nhận kèm theo quyết định này:

- Nhiệm vụ thiết kế;
- Thuyết minh Báo cáo NCKT (phần 1 và phần 2);
- Thuyết minh thiết kế cơ sở;
- Bản vẽ thiết kế cơ sở;
- Các hồ sơ khác kèm theo;

10. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu được lựa chọn:

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07: 2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;

- QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;

- QCXDVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

- TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu; - TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu; - TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;

- TCVN 13567-1:2022 Lớp mặt đường bằng hỗn hợp nhựa nóng - Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 8809:2011 Mặt đường đá dăm thấm nhập nhựa nóng thi công và nghiệm thu;
- TCVN 8859:2023 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường - Thi công và nghiệm thu;
- TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;
- TCXDVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài Yêu cầu thiết kế;
- TCVN 9113-2012: Ống bê tông cốt thép thoát nước;
- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để thiết kế;
- TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;
- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế; - TCVN 5574: 2018 Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế; - TCVN 10304: 2014 Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;
- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.
- 11. Tổng mức đầu tư xây dựng: Dự kiến khoảng 446.179.550.000 đồng;
- 12. Tiến độ thực hiện dự án: 2024-2026.
- 13. Nguồn vốn đầu tư: Vốn tự có và huy động các nguồn vốn hợp pháp khác của Chủ đầu tư;
- 14. Hình thức tổ chức quản lý dự án được áp dụng: Thuê tư vấn quản lý dự án đầu tư xây dựng.
- 15. Các nội dung khác:
 - Số bước thiết kế: 02 bước;
 - Thời hạn hoạt động dự án: 50 năm.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao cho phòng kỹ thuật chủ trì thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng, hoàn thiện hồ sơ pháp lý của dự án theo đúng quy định.
2. Giao cho tư vấn quản lý dự án kết hợp với phòng kỹ thuật tổ chức nghiên cứu, tham mưu cho Giám đốc thực hiện lựa chọn và ký kết hợp đồng các gói thầu của dự án đảm bảo năng lực, kinh nghiệm, chất lượng.
3. Phòng vật tư - thiết bị: cung cấp đầy đủ trang thiết bị, vật tư phục vụ công việc, đảm bảo thực hiện dự án đúng tiến độ.
4. Phòng tài chính chịu trách nhiệm quản lý vốn thực hiện dự án, tham mưu đề xuất kế hoạch cung cấp vốn theo tiến độ thực hiện dự án.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Phòng ban thuộc Công ty và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành Quyết định này. /

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VP.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**



CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Ngày: 07-08-2025

Số: 1467 Quyền: 1 - SCT/BS

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long



Số: 460 /TD-PCCC

**GIẤY CHỨNG NHẬN
THẨM DUYỆT THIẾT KẾ VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

Căn cứ Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành của Luật Phòng cháy và chữa cháy (PCCC) và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PCCC; Nghị định số 50/2024/NĐ-CP ngày 10/5/2024 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 136/2020/NĐ-CP ngày 24/11/2020 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật PCCC và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật PCCC và Nghị định số 83/2017/NĐ-CP ngày 18/7/2017 của Chính phủ quy định về công tác cứu nạn, cứu hộ (CNCH) của lực lượng PCCC;

Xét hồ sơ và văn bản đề nghị thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 01/CV-NHN ngày 26/5/2025 của Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội;

Người đại diện theo pháp luật là ông: Nguyễn Đắc Long, chức vụ: Tổng Giám đốc;

**PHÒNG CẢNH SÁT PHÒNG CHÁY CHỮA CHÁY VÀ CỨU NẠN CỨU HỘ
CHỨNG NHẬN**

Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) - Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp.

Địa điểm xây dựng: Tổ dân phố Sa Lao, phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Chủ đầu tư: Tổng Công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội.

Đơn vị thiết kế: Công ty cổ phần tư vấn xây dựng Sơn Hà; Công ty cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị phòng cháy chữa cháy Hưng Phát.

Đã được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy các nội dung sau: Đường giao thông cho xe chữa cháy; khoảng cách an toàn phòng cháy và chữa cháy; bậc chịu lửa và cấp nguy hiểm cháy kết cấu; bố trí công năng của công trình liên quan đến công tác phòng cháy và chữa cháy; giải pháp ngăn cháy, chống cháy lan; giải pháp thông gió, chống tụ khói; giải pháp thoát nạn; giải pháp cấp điện cho hệ thống phòng cháy và chữa cháy và các hệ thống kỹ thuật khác có liên quan về phòng cháy và chữa cháy; hệ thống báo cháy tự động; hệ thống cấp nước chữa cháy (trong nhà, ngoài nhà, tự động Sprinkler); hệ thống loa thông báo và hướng dẫn thoát nạn; hệ thống đèn chiếu sáng sự cố và chỉ dẫn thoát nạn; bình chữa cháy xách tay và bình chữa cháy tự động bằng khí tự động kích hoạt; trang bị mặt nạ lọc độc; trang bị dụng cụ phá dỡ thông thường cho công trình.

Quy mô dự án và danh mục các tài liệu, bản vẽ được thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy ghi tại trang 2./

Nơi nhận:

- Tổng Công ty ĐTPT nhà và đô thị Nam Hà Nội;
- Cục C07 - BCA;
- Lưu: Đội 1 (S).

CHỨNG THỰC BẢN SAO ĐÚNG VỚI BẢN CHÍNH

Hà Nam, ngày 30 tháng 5 năm 2025

Ngày: 07.08.2025

Số: 1951 Quyển: 1



Trưởng tá Trương Vũ Minh

PHÓ CHỦ TỊCH

BÙI ĐÌNH THANH

**QUY MÔ DỰ ÁN VÀ DANH MỤC
TÀI LIỆU, BẢN VẼ ĐÃ ĐƯỢC THẨM DUYỆT
VỀ PHÒNG CHÁY VÀ CHỮA CHÁY**

(Kèm theo Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy số 16CTD-PCCC
ngày 30/5/2025 của Phòng Cảnh sát PCCC và CNCH - Công an tỉnh Hà Nam)

TT	Nội dung	Ghi chú
I	QUY MÔ DỰ ÁN	
1	Quy mô dự án: - Trung tâm thương mại dịch vụ và khách sạn 12 tầng, 01 tầng tum và 01 tầng hầm, chiều cao PCCC 47m, có diện tích xây dựng 1.568m², tổng diện tích sàn 19.274m², trong đó: Tầng hầm diện tích 2.441m²; tầng 1 diện tích 1.545m²; tầng 2 diện tích 1.568m²; tầng 3 diện tích 1.540m²; tầng 4 đến tầng 12 diện tích 1.320m²/tầng; tầng tum diện tích 300m². - Công trình hạ tầng kỹ thuật và các hạng mục phụ trợ khác. - Công trình nhà ở thương mại: 45 căn nhà ở liền kề với diện tích đất khoảng 5.325,1m², cao 05 tầng.	
2	Quy mô thẩm duyệt thiết kế về PCCC: Trung tâm thương mại dịch vụ và khách sạn 12 tầng, 01 tầng tum và 01 tầng hầm, chiều cao PCCC 47m, có diện tích xây dựng 1.568m², tổng diện tích sàn 19.274m², trong đó: Tầng hầm diện tích 2.441m²; tầng 1 diện tích 1.545m²; tầng 2 diện tích 1.568m²; tầng 3 diện tích 1.540m²; tầng 4 đến tầng 12 diện tích 1.320m²/tầng; tầng tum diện tích 300m².	
II	DANH MỤC TÀI LIỆU, BẢN VẼ	
1	Bản vẽ kiến trúc, ký hiệu: VT-01; TT; GC-01 đến GC-03; KT-01 đến KT-50; DV-01 đến DV-04; CT-01 đến CT-06; T-01 đến T-11; TR-01 đến TR-14; LS-01 đến LS-15; C-00 đến C-7.01.	
2	Bản vẽ kết cấu, ký hiệu: QĐ-01 đến QĐ-05; KC-M-01 đến KC-M-23; KC.C-01 đến KC.C-11; KC.MBKC-01 đến KC.MBKC-09; KC.S-01 đến KC.S-20.	
3	Bản vẽ hệ thống PCCC và các hệ thống kỹ thuật liên quan đến PCCC: CC-TMB; CC-KG; CC-NL; CC-TB1 đến CC-TB3; CC-CT1 đến CC-CT4; CC-01 đến CC-26; CC-MC; BC-SDNL1; BC-CTTB; BC-SDNL; TMB-BC; BC-00 đến BC-13; BC-MC1; BC-TT1 đến BC-TT12; BC-MC2; SC-CTTB; SC-NL; SC-LD; SC-00 đến SC-13; TMB-XCC; HK-01 đến HK-16; HK-SDNL1 đến HK-SDNL6; HK-CT1 đến HK-CT4; LOA-NL; TN-01 đến TN-14.	
4	Thuyết minh thiết kế kỹ thuật.	

Lưu ý: Thông tin tại Giấy chứng nhận chỉ xác nhận đảm bảo các yêu cầu về phòng cháy và chữa cháy, không có giá trị về quyền sử dụng đất và các chỉ tiêu về quy hoạch, xây dựng.

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ
PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ
THỊ NAM HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 88/QĐ-NHN

Hà Nam, ngày 05 tháng 6 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

Phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23)

TỔNG GIÁM ĐỐC TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17/6/2020; Luật Nhà ở ngày 27 tháng 11 năm 2023; Luật Sửa đổi một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15 và Luật các Tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 ngày 29 tháng 6 năm 2024;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 95/2024/NĐ-CP ngày 24/7/2024 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Thông tư số 06/2021/TT-BXD ngày 30/6/2021 của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ các Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 2452/QĐ-UBND ngày 29/12/2022 về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên; Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 về việc chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (Sau đây gọi tắt là Dự án); Quyết định số 971/QĐ/UBND ngày 18/7/2024 về việc thu hồi và giao đất cho Trung tâm Thông tin, dữ liệu và Phát triển Quỹ đất quản lý và tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất thực hiện Dự án; Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 về việc phê



duyet phuong an dau gia quyen sir dung dat de thuc hien Dure an; Quyet dinh so 1272/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24/9/2024 về việc đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 về việc Công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án; Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 về việc giao đất và cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của UBND thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên;

Căn cứ các quyết định của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội: Quyết định số 1120/QĐ-NHN ngày 20/11/2024 về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (sau đây gọi tắt là Dự án); Quyết định số 25/QĐ-NHN ngày 28/02/2025 về việc phê duyệt kết quả thi tuyển phương án kiến trúc Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án; Quyết định số 68/QĐ-NHN ngày 05/4/2025 về việc phê duyệt Dự án;

Căn cứ Báo cáo số 01/2025/BCTT ngày 05/6/2025 của Công ty CP Công nghệ và TVTK xây dựng RD về Kết quả thẩm tra TKBVTC phần Kết cấu nhà TMDV tổng hợp và 45 căn nhà ở liền kề thuộc Dự án;

Văn bản số 21/KQTT-TĐ ngày 16/5/2025 của Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt về việc báo cáo kết quả thẩm tra thiết kế và dự toán hạng mục cấp điện trung thế, hạ thế và chiếu sáng thuộc Dự án;

Căn cứ Báo cáo số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025 của Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh về kết quả thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công xây dựng công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án;

Căn cứ giấy chứng nhận thẩm duyệt của phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam: số 160/TD-PCCC ngày 30/5/2025 thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án; số 170/TD-PCCC ngày 04/6/2025 thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình Hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án;

Căn cứ vào kế hoạch đầu tư dự án và năng lực của Tổng công ty Đầu tư phát

triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội;

Căn cứ các hồ sơ pháp lý khác có liên quan;

Theo đề nghị của đơn vị Tư vấn quản lý dự án và căn cứ báo cáo thẩm định của Phòng kỹ thuật - Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) với các nội dung chủ yếu như sau:

1. Người phê duyệt: Tổng Giám đốc - Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.

2. Tên công trình:

- Công trình khu thương mại dịch vụ 12 tầng (gồm 12 tầng nổi, 01 tầng hầm, 01 tầng tum);

- Công trình nhà ở thương mại 05 tầng: 45 căn nhà ở liên kế;

- Các công trình hạ tầng (cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...).

3. Mã số thông tin công trình: (DT-ĐT33.23).

4. Loại, cấp công trình:

- Công trình khu thương mại dịch vụ: Công trình dân dụng, cấp II;

- Công trình nhà ở thương mại 05 tầng: Công trình dân dụng, cấp III;

- Các công trình hạ tầng (cây xanh, bãi đỗ xe, đường giao thông, cấp thoát nước, cấp điện, thông tin liên lạc...): Công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II, giao thông cấp IV, công trình năng lượng cấp IV;

5. Tên dự án: Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23).

6. Địa điểm xây dựng:

- Địa điểm xây dựng: Phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

7. Nhà thầu khảo sát xây dựng:

- Tư vấn khảo sát địa hình: Công ty CP Tư vấn và thiết kế công trình;

- Tư vấn khảo sát địa chất: Công ty TNHH Tư vấn khảo sát và xây dựng Hà Nam;

8. Nhà thầu lập thiết kế xây dựng

- Tư vấn lập thiết kế xây dựng (Phần xây dựng dân dụng, Điện ĐZ&TBA):

Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn Hà;

- Tư vấn lập thiết kế xây dựng (phần PCCC): Công ty CP Tư vấn thiết kế xây dựng và thiết bị PCCC Hưng Phát;

- Tư vấn lập thiết kế xây dựng (phần HTKT): Liên danh Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn - Hà Công ty Cổ phần xây dựng và Đầu tư thương mại ACD;

9. Nhà thầu thẩm tra, thẩm định, thẩm duyệt thiết kế xây dựng:

- Thẩm tra thiết kế bản vẽ thi công công trình Hạ tầng kỹ thuật: Công ty CP Tư vấn xây dựng Trần Anh;

- Thẩm tra TKBVTC phần Kết cấu nhà TMDV tổng hợp và 45 căn nhà ở liền kề: Công ty CP Công nghệ và TVTK xây dựng RD;

- Thẩm tra thiết kế BVTC và dự toán XDCT hạng mục cấp điện trung - hạ thế và trạm biến áp: Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt;

- Thẩm duyệt thiết kế về PC&CC: phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh Hà Nam.

10. Quy mô, chỉ tiêu kỹ thuật; các giải pháp thiết kế nhằm sử dụng hiệu quả năng lượng, tiết kiệm tài nguyên (nếu có):

10.1. San nền

- San nền: San lấp mặt bằng toàn bộ các lô đất (trừ đường giao thông) theo quy hoạch, cao độ thiết kế san lấp thấp hơn cao độ san nền theo quy hoạch 30cm (riêng đối với các lô cây xanh san nền bằng cao độ san nền theo quy hoạch);

- Vật liệu san lấp: đá lẫn đất, đầm chặt $K \geq 85$.

- Tận dụng đất hữu cơ đắp các lô cây xanh;

10.2. Giao thông:

a) Mặt cắt đường

- Tuyến đường D1 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0m \text{ (hè)} + 7,0m \text{ (lòng đường)} + 7,4 \div 11,2m \text{ (hè)} = 18,4 \div 22,2m$;

- Tuyến D2, D3 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 3,0m \text{ (hè)} + 7,0m \text{ (lòng đường)} + 3,0m \text{ (hè)} = 13,0m$;

- Tuyến D4 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 5,0m \text{ (hè)} + 7,0m \text{ (lòng đường)} + 1,0m \text{ (hè)} = 13,0m$;

- Tuyến N1 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0m \text{ (hè)} + 10,5m \text{ (lòng đường)} + 0,5m \text{ (hè)} = 15,0m$;

- Tuyến N2 (mặt cắt ngang theo quy hoạch): $B = 4,0m \text{ (hè)} + 7,0m \text{ (lòng đường)} + 4,0m \text{ (hè)} = 15,0m$;

b) Kết cấu đường:

- Kết cấu nền, mặt đường từ trên xuống dưới. Mô đun đàn hồi Eyc =

120Mpa.

- + Mặt BTN C12.5 dày 5cm;
- + Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²;
- + BTN C19 dày 7cm;
- + Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²;
- + Lớp CPĐD loại I dày 18cm;
- + Lớp CPĐD loại II dày 25cm;
- + Lớp nền bằng đá lèn đất dày 50cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;
- + Lớp nền bằng đá lèn đất, đầm chặt $K \geq 0,95$;

c) An toàn giao thông: Bố trí các hạng mục biển báo, vạch sơn tuân thủ Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về báo hiệu đường bộ QCVN 41:2019/BGTVT, TCCS 34:2020/TCĐBVN, TCVN 7887:2018 ...

d) Kết cấu vỉa hè:

+ Bê tông xi măng M150 đá 2x4, dày 10cm; mặt hè lát đá tự nhiên kích thước 40x40x3cm;

+ Đắp nền bằng đất lèn đá đầm chặt K95;

e) Kết cấu bó vỉa:

+ Bó vỉa bằng đá tự nhiên; kích thước (100x30x18)cm;

+ Lớp vữa lót mác 75, dày 2cm;

+ Lớp bê tông lót mác 150, dày 10cm.

f) Kết cấu bó gáy:

+ Bó gáy kích thước 11x21 cm, xây gạch VXM mác 75 trên lớp móng BT đá 2x4 mác 150.

g) Kết cấu đan rãnh:

+ Đan rãnh bằng đá tự nhiên; kích thước (30x50x5)cm;

+ Lớp vữa lót mác 75, dày 2cm;

+ Lớp bê tông lót mác 150, dày 10cm.

h) Cây xanh:

- Trồng cây xanh trên hè đường phù hợp với chủng loại cây đô thị, khoảng cách trung bình 10-12m/. Kết cấu hố trồng cây:

+ Bó bồn đá tự nhiên, kích thước (10x15x12)cm;

+ Lớp vữa lót M75 dày 2cm;

+ Lớp móng BTXM M150 đá 2x4 đổ tại chỗ dày 10cm;

- Cây xanh tập trung: Khu cây xanh CX-04, CX-05.

+ Lát gạch 8 có lỗ trồng cỏ M300, kích thước (40x20x8)cm;

+ Cấp phối đá dăm loại 2 dày 18cm;

+ Lớp nền bằng đá lèn đất chặt K98 dày 30cm;

+ Lớp đá lèn đất đầm chặt K95 dày 30cm;

i) Kết cấu bãi đỗ xe:

- Kết cấu bãi đỗ xe từ trên xuống:

+ Mặt BTN C12.5 dày 5cm;

+ Tưới nhựa dính bám tiêu chuẩn 0,5kg/m²;

+ BTN C19 dày 7cm;

+ Tưới nhựa thấm bám tiêu chuẩn 1,0kg/m²;

+ Lớp CPDD loại I dày 18cm;

+ Lớp CPDD loại II dày 25cm;

+ Lớp nền bằng đất lèn đá dày 50cm, đầm chặt $K \geq 0,98$;

+ Lớp nền bằng đất lèn đá, đầm chặt $K \geq 0,95$;

10.3. Hệ thống thoát nước mưa

- Nước mưa được thu gom vào mạng lưới thoát nước đặt dưới vỉa hè.

- Hướng thoát nước: Từ Bắc xuống Nam, từ Tây sang Đông. Nước mưa được thu về hệ thống chạy dọc hè đường thoát về kênh A4-6 ở phía Đông và phía Nam dự án.

- Hệ thống cống thoát nước thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, dốc dọc tối thiểu $i=1/d$.

- Hệ thống cống thoát nước mưa sử dụng cống tròn bê tông cốt thép đúc sẵn D600, D800 đi dọc hè đường, cống thu nước ngang đường D400. Cống trên hè sử dụng loại cống cấp tải trọng VH, cống qua đường sử dụng cống cấp tải trọng HL93.

- Hồ ga: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến cống. Hồ ga xây gạch kết hợp hồ ga bê tông cốt thép, trên đây tấm đan bê tông cốt thép đúc sẵn kết hợp nắp ga composite, song chắn rác bằng composite.

- Hoàn trả kênh, mương: Hoàn trả kênh tưới I4-8-6 phía Nam dự án bằng hệ thống cống hộp BxH=1,2x1,2 đi dưới lòng đường N1.

- Kết cấu cống: Cống tròn BTCT đúc sẵn D400, D600, D800 bố trí dọc hè đường; Mỗi nối cống bằng vữa xi măng; Đế cống bằng BTXM đúc sẵn.

- Kết cấu hồ ga thăm thu kết hợp: Hệ thống ga thu và ga thăm thiết kế dọc theo tuyến cống. Hồ ga được xây bằng gạch xi măng cốt liệu, kết hợp ga bê tông cốt thép (tùy thuộc chiều sâu hồ ga).

- Hồ ga xây gạch: Tường ga bằng gạch xi măng cốt liệu xây VXM M75, thành trong trát VXM M75 dày 1,5cm; Đáy ga bằng Bê tông cốt thép M200 đá 1x2 dày 20cm, lán đáy ga bằng VXM M75 dày 2cm; Đệm đáy ga bằng BTXM M100 đá 2x4 dày 10cm; Tấm đan hồ ga bằng BTCT M200 đá 1x2 dày 10cm đúc sẵn kết hợp nắp ga composite; Song chắn rác bằng composite đặt trên máng thu

BTCT M200 đá 1x2 đúc sẵn.

- Kết cấu hồ thu nước trực tiếp: Thành và đáy hồ thu bằng BTCT M200 đá 1x2; lót đáy BTXM M100 đá 2x4 dày 10cm; song chắn rác bằng composite đặt trực tiếp trên hồ thu tại vị trí đan rãnh.

- Kết cấu cửa xả: Cửa xả CX1 có tường đầu, tường cánh, sân công xây đá hộc VXM M75.

- Cống hộp BTCT BxH=2x(2,5x3)m đá 1x2 mác 300, dày 30 cm; đáy cống đệm BTCT M100 đá 2x4 dày 10cm.

10.4. Hệ thống thoát nước thải

- Hướng thoát nước: Từ Đông sang Tây, từ Bắc xuống Nam chờ đầu nối vào hệ thống thoát nước thải để thoát về trạm xử lý nước thải tập trung theo quy hoạch.

- Hệ thống cống thoát nước thiết kế theo nguyên tắc chế độ tự chảy, dốc dọc tối thiểu $i=1/d$ đảm bảo điều kiện tự chảy.

- Hệ thống cống thoát nước sử dụng cống HDPE D300.

- Hồ ga bố trí đảm bảo đúng kỹ thuật, tiêu chuẩn quy định.

- Hồ ga BTCT: Thành, đáy ga BTCT đá 1x2 mác 200 dày 15cm; Đáy bê tông lót đá 4x6 mác 100 dày 10cm. Tầm đan BTCT mác 200# đá 1x2, dày 12cm, kết hợp nắp ga bằng composite.

10.5. Hệ thống cấp nước

- Nguồn nước, điểm đầu (theo Văn bản số 328/CV-HANWACO ngày 12/12/2024 của Công ty Cổ phần nước sạch Hà Nam): Đầu nối vào đường ống D250 hiện có trên hè đường phía Tây đường gom cao tốc (đường Bạch Thái Bưởi).

- Hệ thống mạng lưới cấp nước thiết kế mạch vòng kết hợp mạng cụt, cấp nước bằng đường ống HDPE gồm: Đường ống truyền dẫn đường kính D300, D200, D150, D110, ống dịch vụ đường kính D50. Vật liệu ống và phụ kiện nối ống đồng bộ HDPE, các vị trí ngang qua đường sử dụng ống thép lồng bảo vệ.

- Hồ van xây gạch xi măng cốt liệu, tầm đan hồ van bằng bê tông cốt thép kết hợp nắp ga composite.

- Cấp nước PCCC từ đường ống trên trục đường chính từ đường ống D110; trụ cứu hỏa đặt trên vỉa hè các tuyến đường khoảng cách $\leq 150m$ /trụ.

10.6. Phần điện:

a) Phần di chuyển đường điện 22kV nhánh Tiên Nội 5 Lộ 479E24.13 khoảng cột 15÷21 đi nổi cắt qua dự án:

- Thu hồi các vị trí cột từ cột 15 đến cột 21.

- Trồng mới vị trí cột 15, cột 21 sử dụng cột bê tông ly tâm dự ứng lực

LT20m đảm bảo TCVN 5847:2016. Trên mỗi cột lắp 01 bộ cầu dao cách ly 24kV-630A, 01 bộ chống sét van 22kV.

- Xây dựng 01 tủ RMU 04 ngăn 24kV-630A-20kA/s tại Lô cây xanh CX4
- Xây dựng đường cáp ngầm 22kV từ cột 15 đến tủ RMU 04 ngăn và đến cột 21, tuyến cáp đi dọc vỉa hè đường N1, D3 và phía sau Lô LK2, LK3; Sử dụng cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W 12,7/22(24)kV 3x120mm² luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE 130/100 đi trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

b) Xây dựng đường cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho các TBA xây dựng mới của dự án:

- Đường dây cáp ngầm trung thế 22kV cấp điện cho các TBA xây dựng mới của dự án được đấu nối cấp điện từ tủ RMU 04 ngăn 24kV-630A-20kA/s (trong phần di chuyển).

- Dây dẫn sử dụng cáp ngầm loại Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC-W. Cáp ngầm được luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE đi trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

c) Phân trạm biến áp mới:

- TBA 01 630kVA-22/0,4kV cấp điện cho các khu liên kết thiết kế theo kiểu trạm Kios hợp bộ đặt tại vị trí cây xanh CX4 theo quy hoạch. TBA được bố trí thành 3 khoang: 01 khoang trung thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế:

+ Khoang trung thế: Lắp 01 tủ trung thế RMU hợp bộ 24kV gồm 02 ngăn trong đó: 01 ngăn cầu dao phụ tải 24kV/630A- 20kA/s cho đầu cấp đến và 01 ngăn cầu dao, cầu chì LBS 24kV 200A 20kA/s sang máy biến áp.

+ Khoang máy biến áp: Lắp 01 MBA công suất 630kVA theo thiết kế. Đấu nối từ tủ trung thế RMU sang cực cao thế MBA dùng cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC 3x(1x70mm²).

+ Khoang hạ thế: Lắp 01 tủ hạ thế 1000A-500V và 01 tủ tụ bù hạ thế 240kVAr. Cáp tổng dẫn từ mặt MBA đến tủ điện dùng cáp Cu/XLPE/PVC 1x300mm².

- TBA 02 công suất 2000kVA-22/0,4kV cấp điện cho Trung tâm thương mại thiết kế theo kiểu trạm Kios hợp bộ đặt tại vị trí lô đất quy hoạch TM. TBA được bố trí thành 3 khoang: 01 khoang trung thế, 01 khoang máy biến áp và 01 khoang hạ thế:

+ Khoang trung thế: Lắp 01 tủ trung thế RMU hợp bộ 24kV gồm 03 ngăn trong đó: 02 ngăn cầu dao phụ tải 24kV/630A- 20kA/s cho đầu cấp đến và dự phòng; 01 ngăn máy cắt 24kV 200A 20kA/3s sang trạm biến áp.

+ Khoang máy biến áp: Lắp 01 MBA công suất 2000kVA theo thiết kế. Đấu nối từ tủ trung thế RMU sang cực cao thế MBA dùng cáp 24kV-Cu/XLPE/PVC 3x(1x70mm²).

+ Khoang hạ thế: Lắp 01 tủ hạ thế 3000A-500V và 01 tủ tụ bù hạ thế 525kVAr. Cáp tổng dẫn từ mặt MBA đến tủ điện dùng cáp Cu/XLPE/PVC 1x300mm² 06 sợi cho dây pha và 03 sợi cho trung tính.

- Hệ thống tiếp địa trạm sử dụng cọc tia hỗn hợp, cọc gia công bằng thép hình L63x63x6 dài 2,5m mạ kẽm, dùng thép dẹt 40x4 hàn các đầu cọc với nhau, trị số điện trở tiếp đất $\leq 4\Omega$.

d) Phân cấp điện hạ thế ngầm 0,4kV

- Từ tủ điện phân phối hạ thế của TBA 02 2000kVA xây dựng 03 lộ cáp ngầm hạ thế cấp đến các tủ điện của Trung tâm thương mại sử dụng cáp đồng ngầm loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC.

- Từ tủ điện phân phối hạ thế của TBA 01 630kVA xây dựng 04 Lộ cáp ngầm hạ thế cấp điện đến các tủ công tơ đặt tại các vị trí quy hoạch cây xanh và bãi đỗ xe; sử dụng cáp đồng ngầm loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC. Cáp được luồn ống nhựa xoắn HDPE đặt trong rãnh cáp theo thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo hiệu cáp ngầm theo quy định.

- Tủ bao gom công tơ chế tạo theo bản vẽ thiết kế, vỏ tủ được gia công từ tôn dày 2mm sơn tĩnh điện màu ghi sáng, gồm 2 mặt cửa, mỗi mặt 2 lớp cánh, cáp bảo vệ IP54. Bệ đỡ tủ điện được đổ bê tông M200# đá 1x2, ốp gạch thẻ bên ngoài.

Liên kết giữa bệ đỡ với tủ điện bằng bu lông khung móng M16x700x400x650. (Phần công tơ sẽ do Điện lực lắp đặt).

- Từ tủ công tơ đặt ống nhựa chờ sẵn HDPE D65/50 đến các lô đất.

- Tiếp địa tủ công tơ có điện trở $R \leq 10\Omega$: gồm 2 cọc tiếp địa thép L63x63x6 dài 2,5 mét, được nối với tủ bằng sắt tròn D12 tất cả tiếp địa được mạ kẽm nhúng nóng.

- Tiếp địa lắp lại hệ thống cấp điện hạ thế ngầm có điện trở $R_{LL} \leq 4\Omega$ gồm 04 cọc tiếp địa thép L63x63x6 dài 2,5 mét, được nối với trung tính tủ điện bằng dây đồng bọc M50 tất cả tiếp địa được mạ kẽm nhúng nóng.

đ) Phân điện chiếu sáng

- Xây dựng 01 tủ điều khiển chiếu sáng lấy nguồn từ TBA 01 630kVA và đặt cạnh trạm biến áp

- Bố trí đèn chiếu sáng và đèn trang trí:

+ Tuyến đường N1 có lòng đường rộng 10,5m: Bố trí cột đèn chiếu sáng liên căn cao 10m lắp đèn Led 120W ở 1 bên đường.

+ Các tuyến đường còn lại có lòng đường rộng 7m: Bố trí cột đèn chiếu sáng

liền cần cao 8m lắp đèn Led 120W ở 1 bên đường.

+ Tại khu vực quy hoạch cây xanh bố trí cột đèn trang trí bằng gang cao 3,7m lắp chùm 04 đèn cầu D400 bằng nhôm, kiểu dáng hiện đại.

- Cáp cáp đến tủ ĐKCS loại 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x10mm². Cáp từ tủ ĐKCS đến các cột đèn sử dụng cáp đồng ngầm 0.6/1kV Cu/XLPE/PVC/DSTA/PVC 4x6mm², cáp luồn trong ống nhựa xoắn chịu lực HDPE D50/40 đặt trong rãnh cáp thiết kế, phía trên mặt rãnh cáp có biển báo cáp ngầm theo quy định.

- Dây lên đèn và chống sét đèn dùng loại dây Cu/PVC/PVC 3x1,5mm².

- Bảo vệ chống ngắn mạch và quá tải: Các cáp trục được bảo vệ chống quá tải và ngắn mạch 2 cấp tại tủ điện bằng aptomat.6

- Bảo vệ chống điện giật: Tất cả các chi tiết kim loại không mang điện được nối đất an toàn với điện trở nối đất $R \leq 10\Omega$ bằng cách mỗi cột nối với 01 cọc tiếp địa bằng thép L63x63x6x2500. Các cột trong hệ thống chiếu sáng và tủ điều khiển được nối liên hoàn hệ thống tiếp địa bằng dây đồng M10 tại vị trí tiếp địa của cột. Các vị trí tiếp địa nếu đo kiểm không đạt phải đóng thêm cọc tiếp địa bổ sung.

- Tiếp địa lắp lại hệ thống cáp điện chiếu sáng ngầm có điện trở $R_{LL} \leq 4\Omega$, sử dụng 5 cọc tiếp địa thép L63x63x6 dài 2,5 mét, hệ tiếp địa lắp lại này được nối trực tiếp vào dây trung tính của nguồn điện tại bảng điện của cột.

10.7. Thông tin liên lạc:

- Đầu tư xây dựng các ống chờ để luồn cáp thông tin liên lạc theo quy hoạch. Hệ thống đường ống đi trên vỉa hè, sử dụng ống HDPE kết hợp các hố ga chia cáp.

10.8. Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp

- Mặt bằng và phương án kiến trúc:

+ Diện tích khu đất 2.600,3m², mật độ xây dựng và chỉ giới xây dựng, khoảng lùi của công trình tuân thủ theo quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt. Diện tích xây dựng công trình 1.568m². Công trình có quy mô xây dựng 01 tầng hầm và 12 tầng nổi + tum mái, chiều cao của công trình 48,05m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái tum), cos 0,00 nền tầng 1 cao hơn cos sân hoàn thiện 0,75m, trong đó tầng hầm cao 3,75m, tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 7,5m, tầng 3 cao 3,4m, các tầng từ tầng 4 đến tầng 12 cao 3,3m, tum cao 2,5m; giao thông theo phương ngang là khu vực sảnh và hành lang; theo phương đứng gồm cầu thang bộ và cầu thang máy; nền và sàn lát gạch; tường xây gạch, trát vữa xi măng; sơn hoàn thiện.

+ Tầng hầm bố trí khu kỹ thuật, thang máy, thang thoát hiểm và bãi đỗ xe; Các tầng bố trí phòng họp, nhà hàng, karaoke, massage, các phòng nghỉ khách sạn,...; tầng tum bố trí khu vực thang máy, sảnh lên mái. Tổng diện tích sàn xây dựng của công trình khoảng 19.274,0m².

- Giải pháp kết cấu: Công trình sử dụng móng cọc, cọc bê tông dự ứng lực; Đài móng cọc, dầm móng sử dụng bê tông cốt thép. Phần kết cấu thân sử dụng khung cột, vách, dầm bê tông cốt thép chịu lực. Dầm, sàn bê tông cốt thép đổ toàn khối.
- Phần hệ thống cấp nước, thoát nước, cấp điện, điện nhẹ, điều hòa và thông gió...được thiết kế đồng bộ.
- Các hạng mục cây xanh cảnh quan, đường giao thông nội bộ... ngoài nhà được thiết kế đồng bộ.

10.9. Công trình nhà ở liền kề

- Xây dựng phần thô và hoàn thiện mặt ngoài 45 căn nhà liền kề. Chỉ tiêu quy hoạch các lô đất như sau: Mật độ xây dựng khoảng 85%; tầng cao công trình 05 tầng; tầng 1 cao 4,2m, tầng 2 cao 3,6m, tầng 3,4 cao 3,3m, tầng 5 cao 3,2m, tum cao 1,45m, nền tầng 1 cao hơn hè đường hoàn thiện 0,15m, khoảng lùi và chỉ giới xây dựng tuân thủ quy theo đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh phê duyệt điều chỉnh (tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023). Tên mẫu nhà, vị trí, diện tích xây dựng ... được liệt kê theo bảng dưới đây:

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
LK-01							
1	LK01-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK01-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK01-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK01-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK01-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
6	LK01-06	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
7	LK01-07	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-02							
1	LK02-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK02-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK02-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK02-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK02-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
6	LK02-06	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-03							

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SĐĐ (lần)
1	LK03-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK03-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK03-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK03-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK03-05	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
6	LK03-06	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
7	LK03-07	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
8	LK03-08	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
9	LK03-09	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
10	LK03-10	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
LK-04							
1	LK04-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK04-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
3	LK04-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK04-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK04-05	Mẫu M1A	463,5	93,5	110	85	4,21
LK-05							
1	LK05-01	Mẫu MG2	593,5	118,7	147,8	80,3	4,02
2	LK05-02	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
3	LK05-03	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
4	LK05-04	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
5	LK05-05	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
6	LK05-06	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
7	LK05-07	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
8	LK05-08	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
9	LK05-09	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
10	LK05-10	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
11	LK05-11	Mẫu M2	506	102	120	85	4,22
12	LK05-12	Mẫu MG2A	566	116,5	143,3	81,3	3,95
LK-06							
1	LK06-01	Mẫu MG1	558,5	111,7	135,5	82,4	4,12
2	LK06-02	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21

STT	Lô đất	Tên mẫu	Tổng diện tích sàn XD (m ²)	Diện tích XD (m ²)	Diện tích lô đất (m ²)	Mật độ XD (%)	Hệ số SDD (lần)
3	LK06-03	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
4	LK06-04	Mẫu M1	463,5	93,5	110	85	4,21
5	LK06-05	Mẫu M1A	463,5	93,5	110	85	4,21

- Phần kết cấu: Kết cấu móng cọc, cọc bê tông cốt thép đúc sẵn, phần thân dạng khung cột bê tông cốt thép chịu lực, dầm sàn bê tông đổ toàn khối.

11. Thời hạn sử dụng theo thiết kế của công trình: 50 năm (*theo quy định hiện hành tại QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng*).

12. Danh mục tiêu chuẩn chủ yếu áp dụng:

- QCVN 01:2021/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về quy hoạch xây dựng; QCVN 07: 2023/BXD - Quy chuẩn kỹ thuật Quốc gia về các công trình hạ tầng kỹ thuật; QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế;

- QCXDVN 05:2008/BXD Quy chuẩn xây dựng Việt Nam - Nhà ở và công trình công cộng - An toàn sinh mạng và sức khỏe;

- QCXDVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- QCVN 03:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về phân cấp công trình phục vụ thiết kế xây dựng;

- TCVN 13592:2022 Đường đô thị - Yêu cầu thiết kế;

- TCCS 38:2022/TCĐBVN Áo đường mềm - Các yêu cầu và chỉ dẫn thiết kế;

- TCVN 9436:2012 Nền đường ô tô - Thi công và nghiệm thu; - TCVN 4447-2012: Công tác đất - Quy phạm thi công và nghiệm thu;

- TCVN 4054-2005: Tiêu chuẩn thiết kế đường ô tô;

- TCVN 13567-1:2022 Lớp mặt đường bằng hỗn hợp nhựa nóng - Thi công và nghiệm thu;

- TCVN 8809:2011 Mặt đường đá dăm thấm nhập nhựa nóng thi công và nghiệm thu;

- TCVN 8859:2023 Lớp móng cấp phối đá dăm trong kết cấu áo đường - Thi công và nghiệm thu;

- TCVN 13606-2023: Cấp nước - Mạng lưới đường ống và công trình - Yêu cầu thiết kế;

- TCXDVN 7957-2023: Thoát nước- Mạng lưới và công trình bên ngoài
Yêu cầu thiết kế;

- TCVN 9113-2012: Ống bê tông cốt thép thoát nước;

- TCVN 4319:2012 Nhà và công trình công cộng - Nguyên tắc cơ bản để
thiết kế;

- TCVN 9411:2012 Nhà ở liên kế - Tiêu chuẩn thiết kế;

- TCVN 2737: 2023 Tải trọng và tác động - Tiêu chuẩn thiết kế; - TCVN
5574: 2018 Kết cấu bê tông cốt thép - Tiêu chuẩn thiết kế; - TCVN 10304: 2014
Móng cọc - Tiêu chuẩn thiết kế;

- Các tiêu chuẩn, quy chuẩn khác có liên quan.

13. Các nội dung khác: không.

Điều 2. Tổ chức thực hiện:

1. Giao cho phòng kỹ thuật chủ trì thực hiện các thủ tục về đầu tư xây dựng,
hoàn thiện, lưu trữ hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công theo đúng quy định.

2. Giao cho tư vấn quản lý dự án kết hợp với phòng kỹ thuật tổ chức nghiên
cứu, tham mưu cho Giám đốc thực hiện lựa chọn và ký kết hợp đồng các gói thầu
thi công, giám sát ... đảm bảo năng lực, kinh nghiệm, chất lượng.

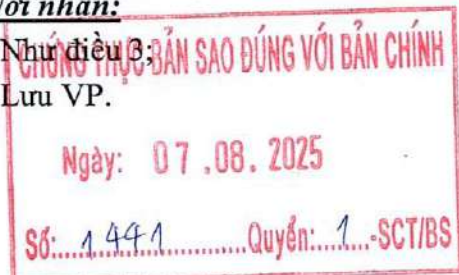
3. Phòng vật tư - thiết bị: cung cấp đầy đủ trang thiết bị, vật tư phục vụ công
việc, đảm bảo thực hiện tổ chức thi công xây dựng các công trình đúng tiến độ
yêu cầu.

4. Phòng tài chính chịu trách nhiệm quản lý vốn thực hiện thi công, tham
mưu đề xuất kế hoạch cung cấp vốn theo tiến độ thực hiện thi công.

Điều 3. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký. Các Phòng ban
thuộc Công ty và các tổ chức, cá nhân có liên quan chịu trách nhiệm thi hành
Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như điều 3;
- Lưu VP.



TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

**UBND TỈNH HÀ NAM
SỞ XÂY DỰNG****CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nam, ngày 11 tháng 6 năm 2025

GIẤY PHÉP XÂY DỰNG**Số: 2105 /GPXD**

(Sử dụng cấp cho dự án)

Căn cứ Luật Xây dựng ngày 18 tháng 6 năm 2014; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng ngày 17 tháng 6 năm 2020;

Căn cứ các Nghị định của Chính phủ: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30/12/2024 của Chính phủ Quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng;

Căn cứ Quyết định số 05/2022/QĐ-UBND ngày 01/4/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Ban hành “Quy định phân cấp thực hiện cấp giấy phép xây dựng và trách nhiệm quản lý trật tự xây dựng trên địa bàn tỉnh Hà Nam”;

Căn cứ các Văn bản của Ủy ban nhân dân tỉnh: Quyết định số 649/QĐ-UBND ngày 13/5/2024 chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 06/9/2024 về việc phê duyệt phương án đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); Quyết định số 1272/QĐ-UBND ngày 20/9/2024 về việc phê duyệt giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23); Quyết định 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024 về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Văn bản số 516/TC-QC ngày 04/12/2024 của Cục Tác chiến - Bộ Tổng tham mưu về chấp thuận độ cao tỉnh không xây dựng công trình;

Căn cứ Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023 của Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên về việc phê duyệt điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);



Căn cứ Văn bản số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/4/2025 của Sở Xây dựng về việc thông báo Kết quả thẩm định của cơ quan chuyên môn về xây dựng đối với Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Giấy phép môi trường số 06/GPMT-UBND ngày 18/3/2025 do Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên cấp;

Căn cứ các Giấy chứng nhận thẩm duyệt thiết kế về phòng cháy và chữa cháy của Phòng Cảnh sát PCCC&CNCH - Công an tỉnh: Giấy chứng nhận số 160/TD-PCCC ngày 30/5/2025 về thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án; Giấy chứng nhận số 170/TD-PCCC ngày 04/6/2025 về thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy và chữa cháy công trình hạ tầng kỹ thuật thuộc Dự án;

Căn cứ Quyết định số 68/QĐ-NHN ngày 08/4/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc phê duyệt Dự án Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Căn cứ Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở thuộc dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23);

Xét đơn đề nghị cấp giấy phép xây dựng ngày 05/6/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội (theo Quyết định số 68/QĐ-NHN ngày 08/4/2025 của Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội về việc phê duyệt Dự án gồm các công trình: Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp; san nền; đường giao thông; thoát nước mưa; thoát nước thải; cấp nước; cấp điện, chiếu sáng; thông tin liên lạc); Sở Xây dựng Hà Nam cấp Giấy phép xây dựng với nội dung sau:

1. Cấp cho:

- Tổng công ty Đầu tư phát triển Nhà và đô thị Nam Hà Nội.
- Địa chỉ: Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

2. Được phép xây dựng các hạng mục công trình: Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp; Công trình san nền và hệ thống hạ tầng kỹ thuật (đường giao thông, thoát nước mưa, thoát nước thải, cấp nước, cấp điện và chiếu sáng, thông tin liên lạc) trong phạm vi đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam giao đất tại Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024, Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM303213 ngày 31/12/2024.

- **Theo thiết kế:** Hồ sơ bản vẽ thiết kế thi công do Liên danh Công ty CP Tư vấn xây dựng Sơn Hà - Công ty Cổ phần xây dựng và Đầu tư thương mại ACD lập được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

- **Chủ nhiệm, chủ trì thiết kế:** KTS. Trần Văn Thành có năng lực thiết kế kiến trúc công trình, số chứng chỉ HAN-12-2023-16 do Sở Quy hoạch Kiến trúc thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 10/11/2033); KS. Đinh Văn Tuấn có năng lực thiết kế xây dựng công trình đường bộ hạng II, số chứng chỉ HAN-00123426 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 08/11/2026); KS. Đỗ Tất Luận có năng lực thiết kế xây dựng công trình hạ tầng kỹ thuật hạng I, số chứng chỉ BXD-00115309 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 17/6/2027); KS. Nguyễn Văn Nam có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HNT 00149837 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 08/08/2027); KS. Phạm Việt Hưng có năng lực thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00003595 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 29/8/2027); KS. Trần Văn Quỳnh có năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00077611 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 30/7/2029).

- **Đơn vị thẩm định, thẩm tra:**

+ **Đơn vị thẩm định:** Sở Xây dựng thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi Dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) tại Văn bản số 700/SXD-QLHĐXD ngày 04/4/2025.

+ **Đơn vị thẩm tra thiết kế công trình thương mại dịch vụ tổng hợp:** Công ty Cổ phần công nghệ và tư vấn thiết kế xây dựng RD có năng lực thiết kế, thẩm tra thiết kế xây dựng công trình dân dụng hạng I, số chứng chỉ BXD-00024895 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 29/5/2029) thẩm tra thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại Báo cáo thẩm tra số 01/2025/BCTT ngày 05/6/2025.

- **Chủ nhiệm, chủ trì thẩm tra thiết kế:** KS. Nguyễn Tuấn Ninh có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HNT-00099820 do Hiệp hội các nhà thầu xây dựng Việt Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 08/8/2027); KTS. Vương Tuệ Minh có năng lực thiết kế kiến trúc công trình xây dựng, số chứng chỉ YEB-00000026 do Sở Xây dựng Yên Bái cấp (có hiệu lực đến ngày 11/11/2034); KS. Nguyễn Trung Kiên có năng lực thiết kế kết cấu công trình hạng II, số chứng chỉ HAN-00116559 do Sở Xây dựng thành phố Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 25/3/2026); KS. Đào Anh Dũng có năng lực thiết kế cấp - thoát nước công trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00106264 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 21/10/2025); KS. Nguyễn Thành Trung có năng lực thiết kế cơ - điện công

trình hạng I, số chứng chỉ BXD-00016235 do Cục Quản lý hoạt động xây dựng - Bộ Xây dựng cấp (có hiệu lực đến ngày 13/3/2028).

+ **Đơn vị thẩm tra thiết kế hạng mục cấp điện và chiếu sáng:** Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt có năng lực thiết kế công nghiệp (năng lượng) hạng III, số chứng chỉ HAN-00048739 do Sở Xây dựng Hà Nội cấp (có hiệu lực đến ngày 23/11/2030) thẩm tra hạng mục cấp điện và chiếu sáng tại Báo cáo thẩm tra số 21/KQTT-TĐ ngày 16/5/2025.

.**Chủ trì thẩm tra thiết kế:** KS. Hoàng Ngọc Mai có năng lực thiết kế cơ - điện công trình hạng III, số chứng chỉ HNT-00173586 (có hiệu lực đến ngày 12/9/2028).

+ **Đơn vị thẩm tra thiết kế hạ tầng kỹ thuật (san nền, đường giao thông, cấp thoát nước, thông tin liên lạc,...):** Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 20/5/2025.

.**Chủ trì thẩm tra thiết kế:** KS. Nguyễn Văn Vinh có năng lực thiết kế công trình giao thông (đường bộ) hạng III, số chứng chỉ HNA-00102195 do Sở Xây dựng Hà Nam cấp (có hiệu lực đến ngày 11/12/2025); KS. Nguyễn Thị Minh Ngọc có năng lực thiết kế công trình hạ tầng kỹ thuật (thoát nước) hạng II, công trình hạ tầng kỹ thuật (mạng đường ống cấp nước sinh hoạt) hạng III, số chứng chỉ NAD-00102209 do Sở Xây dựng Nam Định cấp (có hiệu lực đến ngày 26/8/2025).

- **Loại, cấp công trình:** Công trình dân dụng cấp II, công trình hạ tầng kỹ thuật cấp II, công trình giao thông cấp IV, công trình năng lượng cấp IV.

- **Gồm các nội dung sau:**

+ **Vị trí xây dựng:** Theo Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh về việc giao đất và cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) (Vị trí, ranh giới, diện tích giao đất được xác định theo Tờ đo đạc, chỉnh lý khu đất số 99/ĐĐCL, tỷ lệ 1/1000 do Trung tâm Thông tin dữ liệu và Phát triển quỹ đất, thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường lập ngày 02 tháng 7 năm 2024 và được phòng Quy hoạch, Đăng ký và Đo đạc bản đồ thuộc sở Tài nguyên và Môi trường xác nhận ngày 03 tháng 7 năm 2024); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM303213 do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp.

+ **Công trình thương mại dịch vụ tổng hợp**

.Cốt nền xây dựng công trình (cos 0,00): +0,75m (cos 0,00 nền tầng 01 cao hơn cos sân hoàn thiện + 0,75m).

.Diện tích xây dựng tầng 1: 1.568,0m².

.Tổng diện tích sàn: 19.274,0m².

.Chiều cao công trình: 48,05m (tính từ cốt mặt sân hoàn thiện đến đỉnh mái tum)

.Chiều sâu công trình tính từ cốt 0,00: -3,75m.

.Số tầng: 01 tầng hầm + 12 tầng nổi + 01 tum.

.Chỉ giới xây dựng, khoảng lùi, hệ số sử dụng đất: Theo điều chỉnh Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) đã được Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên phê duyệt điều chỉnh (tại Quyết định số 2561/QĐ-UBND ngày 14/7/2023).

.Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần công nghệ và tư vấn thiết kế xây dựng RD thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 01/2025/BCTT ngày 05/6/2025 được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

- Công trình Hạ tầng kỹ thuật:

+ **Hạng mục giao thông:** Bao gồm các tuyến đường giao thông trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục san nền:** San lấp các lô đất trong phạm vi đất được bàn giao (trừ đường giao thông). Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục Thoát nước mưa:** Bao gồm các tuyến cống tròn bê tông cốt thép, cống hộp bê tông cốt thép nằm dọc các tuyến đường giao thông trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục Thoát nước thải:** Bao gồm các tuyến cống HDPE và hố ga nằm dọc các tuyến đường giao thông... trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục Cấp nước:** Bao gồm các tuyến ống HDPE phân phối; đường ống cấp nước dịch vụ nằm dọc các tuyến đường giao thông trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Hạng mục cấp điện và chiếu sáng:** Hệ thống đường cáp ngầm trung thế, các trạm biến áp, đường cáp ngầm hạ thế, chiếu sáng nằm dọc các tuyến đường giao thông trong phạm vi đất được bàn giao. Công ty TNHH Tư vấn thiết kế và xây dựng Thành Đạt thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 21/KQTT-TĐ ngày 16/5/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

+ **Các hạng mục khác theo quy hoạch chi tiết được duyệt:** Thông tin liên lạc, cây xanh...theo Quy hoạch chi tiết được duyệt trong phạm vi đất được bàn giao. Các thông số kỹ thuật khác theo hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công đã được Công ty Cổ phần Tư vấn xây dựng Trần Anh thẩm tra tại Báo cáo thẩm tra số 28/BCTT-TA ngày 05/6/2025, được Tổng công ty Đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội phê duyệt tại Quyết định số 88/QĐ-NHN ngày 05/6/2025.

3. Giấy tờ về đất đai: Quyết định số 1793/QĐ-UBND ngày 23/12/2024 về việc giao đất và cho Tổng công ty đầu tư phát triển nhà và đô thị Nam Hà Nội thuê đất để thực hiện dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, thị xã Duy Tiên (DT-ĐT33.23) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM303213 do Sở Tài nguyên và Môi trường (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường) cấp ngày 31/12/2024.

4. Giấy phép này có hiệu lực khởi công xây dựng trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày cấp; quá thời hạn trên thì phải đề nghị gia hạn giấy phép xây dựng./

Nơi nhận:

- Giám đốc Sở (để b/c);
- Các PGD Sở;
- Phòng QLCL, Thanh tra Sở (để k/tra);
- UBND thị xã Duy Tiên (để k/tra);
- Lưu: VT, QLXD;
- CV(PLH)/2025/



CÔNG CHỨNG VIÊN
Trần Thiết

**KT. GIÁM ĐỐC
PHÓ GIÁM ĐỐC**



Phạm Văn Đoàn

CHỦ ĐẦU TƯ PHẢI THỰC HIỆN CÁC NỘI DUNG SAU ĐÂY:

1. Phải hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu xâm phạm các quyền hợp pháp của các chủ sở hữu liên kề.
2. Phải thực hiện đúng các quy định của pháp luật về đất đai, về đầu tư xây dựng và Giấy phép xây dựng này.
3. Thực hiện thông báo khởi công xây dựng công trình theo quy định.
4. Xuất trình Giấy phép xây dựng cho cơ quan có thẩm quyền khi được yêu cầu theo quy định của pháp luật và treo biển báo tại địa điểm xây dựng theo quy định.
5. Khi điều chỉnh thiết kế làm thay đổi một trong các nội dung quy định tại Khoản 1 điều 98 Luật Xây dựng năm 2014 thì phải đề nghị điều chỉnh giấy phép xây dựng và chờ quyết định của cơ quan cấp phép.

ĐIỀU CHỈNH/ GIA HẠN GIẤY PHÉP

1. Nội dung điều chỉnh/ gia hạn.....
.....
.....
.....
2. Thời gian có hiệu lực của giấy phép:
.....
.....

Hà Nam, ngày..... tháng... .. năm

SỞ XÂY DỰNG HÀ NAM