

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**
**HANOI SOUTH HOUSING AND URBAN
DEVELOPMENT CORPORATION**

Số/No.: 71/2026/NHA-CBTT

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Ninh Bình, ngày 14 tháng 08 năm 2026

Ninh Bình, August 14, 2026

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi/To: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước/*State Securities Commission;*
- Sở Giao dịch Chứng khoán TP Hồ Chí Minh/*Ho Chi Minh Stock Exchange.*

1. Tên tổ chức/*Name of organization:* Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation.*

- Mã chứng khoán/*Stock code:* NHA
- Địa chỉ/*Address:* Cụm công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình / *Cau Giat Industrial Cluster, Duy Tien Ward, Ninh Binh Province.*
- Điện thoại/*Telephone:* 84-(226) 384 77 56
- Email: dothinamhanoi@gmail.com

2. Nội dung thông tin công bố/*Content of information disclosure:*

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 đã được soát xét/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation announces the disclosure of the Reviewed interim financial statements for 2026.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 14/08/2026 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn>/*This information was published on the company's website on August 14, 2026, as in the link: http://www.namhanoi.com.vn.*

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

*** Tài liệu đính kèm/*Attached documents:***

- Báo cáo tài chính bán niên năm 2026 đã được soát xét/*Reviewed interim financial statements for 2026.*

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE

Người đại diện theo pháp luật/*Legal representative*



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

**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 2026



MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ ĐÃ ĐƯỢC SOÁT XÉT	
Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ	10 - 11
Bản Thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc	12 - 41

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 30/06/2026.

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 16 ngày 12/02/2026 do Phòng doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình 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	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
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 Nguyễn Văn Tới	Thành viên độc lập	Bổ nhiệm ngày 25/04/2026
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập	Miễn nhiệm ngày 25/04/2026

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ
Bà Dương Thị Huyền	Trưởng ban
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên
Ông Bùi Thanh Luân	Thành viên

Ban Tổng Giám đốc

Họ và tên	Chức vụ	Bổ nhiệm/ Miễn nhiệm
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	
Ông Vũ Trọng Linh	Phó Tổng Giám đốc	Bổ nhiệm ngày 13/04/2026

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 30/06/2026 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 2026, 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 2026, 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 GIỮA NIÊN ĐỘ

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 2026, 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.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

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 được sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 245/2025/NĐ-CP ngày 11/09/2025 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; Thông tư 08/2026/TT-BTC sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 và Thông tư số 18/2025/TT-BTC ngày 26/04/2025 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 10 tháng 08 năm 2026

Số: 25061/2026/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 10 tháng 08 năm 2026, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm: Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ tại ngày 30/06/2026, 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 Bản thuyết minh Báo cáo tài chính chọn lọc 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.

BÁO CÁO SOÁT XÉT THÔNG TIN TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (TIẾP THEO)

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 30/06/2026 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 10 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

TÀI SẢN	Mã số	TM	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		238.266.771.784	162.750.379.563
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	29.346.050.555	61.704.109.336
1. Tiền	111		16.362.015.555	30.070.074.336
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.984.035.000	31.634.035.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	4.6	79.696.849.315	-
1. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		79.696.849.315	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		47.151.848.261	29.024.090.504
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	17.643.854.782	14.759.880.589
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	36.043.158.275	20.800.181.542
3. Phải thu ngắn hạn khác	135		86.450.823	44.720.992
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	4.8	(6.621.615.619)	(6.580.692.619)
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	51.660.750.975	50.970.141.612
1. Hàng tồn kho	141		51.660.750.975	50.970.141.612
V. Tài sản ngắn hạn khác	160		30.411.272.678	21.052.038.111
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		42.763.206	84.843.572
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		30.368.509.472	20.967.194.539
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.043.201.597.757	866.424.259.419
I. Tài sản cố định	220	4.9	88.829.682.484	92.144.629.001
1. Tài sản cố định hữu hình	221		88.829.682.484	92.144.629.001
- Nguyên giá	222		157.626.517.062	157.626.517.062
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(68.796.834.578)	(65.481.888.061)
II. Tài sản dở dang dài hạn	250		948.593.155.145	768.167.766.617
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	4.10	948.593.155.145	768.167.766.617
III. Đầu tư tài chính dài hạn	260	4.7	4.199.616.590	4.295.716.248
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263		10.000.000.000	10.000.000.000
2. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264		(5.800.383.410)	(5.704.283.752)
IV. Tài sản dài hạn khác	270		1.579.143.538	1.816.147.553
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	4.5	1.579.143.538	1.816.147.553
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	280		1.281.468.369.541	1.029.174.638.982
(280 = 100 + 200)				

BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Tại ngày 30 tháng 06 năm 2026

NGUỒN VỐN	Mã số	TM	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		532.716.751.536	434.221.476.674
I. Nợ ngắn hạn	310		258.271.660.457	277.917.176.535
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.11	45.915.033.873	46.922.783.420
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.12	38.966.673.000	42.928.886.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	4.15	-	20.169.928.848
4. Phải trả người lao động	315		151.125.546	151.125.546
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	316	4.13	14.487.682.001	10.714.505.576
6. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		439.636.362	558.545.454
7. Phải trả ngắn hạn khác	320	4.14	439.770.398	1.044.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	4.16	157.871.739.277	155.427.401.691
II. Nợ dài hạn	330		274.445.091.079	156.304.300.139
1. Phải trả dài hạn khác	338	4.14	56.728.016.800	34.536.358.800
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	4.16	217.717.074.279	121.767.941.339
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.17	748.751.618.005	594.953.162.308
I. Vốn chủ sở hữu	410		748.751.618.005	594.953.162.308
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		647.889.450.000	485.917.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		647.889.450.000	485.917.090.000
2. Thặng dư vốn	412		205.016.000	206.116.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420		100.657.152.005	108.829.956.308
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		108.829.956.308	29.889.853.821
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(8.172.804.303)	78.940.102.487
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440=300+400)	440		1.281.468.369.541	1.029.174.638.982



Người lập biểu
Nguyễn Ngọc Ánh



Kế toán trưởng
Lương Thị Lệ



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 10 tháng 08 năm 2026

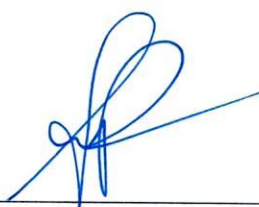
BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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	19.092.474.831	171.961.231.762
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10=01-02)	10		19.092.474.831	171.961.231.762
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	19.142.940.811	104.207.445.316
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20=10-11)	20		(50.465.980)	67.753.786.446
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.3	2.235.510.133	20.727.536
8. Chi phí tài chính	23	5.4	5.247.829.725	1.844.716.885
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		5.151.730.067	1.720.841.556
9. Chi phí bán hàng	25		-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	5.049.467.378	4.497.693.072
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(8.112.252.950)	61.432.104.025
12. Thu nhập khác	31		2.002.010	-
13. Chi phí khác	32	5.6	62.553.363	326.626.903
14. Lợi nhuận khác (40=31-32)	40		(60.551.353)	(326.626.903)
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50=30+40)	50		(8.172.804.303)	61.105.477.122
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.7	-	12.286.420.805
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60=50-51-52)	60		(8.172.804.303)	48.819.056.317
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	(168)	1.144
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.8	242	821



Người lập biểu
Nguyễn Ngọc Ánh



Kế toán trưởng
Lương Thị Lệ



Tổng Giám đốc

Nguyễn Đắc Long

Ninh Bình, Việt Nam

Ngày 10 tháng 08 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

hoa	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		(8.172.804.303)	61.105.477.122
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		3.314.946.517	2.846.466.811
- Các khoản dự phòng	03		137.022.658	59.804.329
- (Lãi)/lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.235.510.133)	(20.727.536)
- Chi phí lãi vay	06		5.151.730.067	1.720.841.556
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.804.615.194)	65.711.862.282
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(27.614.716.682)	24.982.506.364
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(690.609.363)	22.129.640.166
- Tăng, giảm các khoản phải trả (Không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		16.468.701.268	(49.423.038.821)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		279.084.381	(430.926.769)
- Chi phí lãi vay đã trả	14		(1.378.553.642)	(2.556.698.220)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(20.169.830.953)	(15.600.188.814)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(34.910.540.185)	44.813.156.188
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		(180.425.388.528)	(70.870.144.877)
2. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(140.000.000.000)	-
3. Tiền thu hồi cho vay, bán lại công cụ nợ của đơn vị khác	24		62.000.000.000	-
4. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		613.139.406	20.727.536
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(257.812.249.122)	(70.849.417.341)

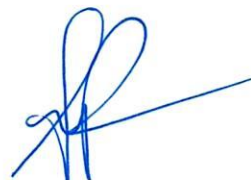
BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ GIỮA NIÊN ĐỘ (tiếp theo)

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026
(theo phương pháp gián tiếp)

CHỈ TIÊU	Mã số	TM	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
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		161.971.260.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	148.846.726.134	43.302.119.666
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(50.453.255.608)	(33.303.250.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		260.364.730.526	9.998.869.666
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ	50		(32.358.058.781)	(16.037.391.487)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60		61.704.109.336	21.633.945.852
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ	70		29.346.050.555	5.596.554.365


 Người lập biểu

Nguyễn Ngọc Ánh


 Kế toán trưởng

Lương Thị Lệ


 Tổng Giám đốc

Nguyễn Đắc Long

Ninh Bình, Việt Nam

Ngày 10 tháng 08 năm 2026

BẢN THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH CHỌN LỌC

Cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30 tháng 06 năm 2026

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 16 ngày 12/02/2026 do Phòng doanh nghiệp - Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 16 là 647.889.450.000 đồng.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 30 tháng 06 năm 2026 là 38 người (ngày 31 tháng 12 năm 2025: 52 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 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;
- 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.

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 2026, 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

Các số liệu tương ứng của kỳ trước so sánh được với số liệu của kỳ này. Trong kỳ, Công ty lần đầu tiên áp dụng Chế độ Kế toán doanh nghiệp Việt Nam ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Bộ Tài chính ("Thông tư 99") thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC ngày 22 tháng 12 năm 2014 ("Thông tư 200"). Theo đó, một số khoản mục trên Báo cáo tài chính đã được tái phân loại và đổi tên theo quy định mới. Số liệu cột "Số đầu năm" và cột "Kỳ

trước" trên Báo cáo tài chính giữa niên độ đã được trình bày lại theo cách phân loại và tên gọi mới của Thông tư 99 để đảm bảo tính so sánh được. Các thay đổi này không làm ảnh hưởng đến tổng giá trị tài sản, tổng nợ phải trả, vốn chủ sở hữu và lợi nhuận sau thuế của Công ty.

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

Tại ngày 30/06/2026, nợ ngắn hạn của Công ty vượt quá tài sản ngắn hạn số tiền 20.004.888.673 VND. Điều này có thể ảnh hưởng đến khả năng thanh toán các nghĩa vụ ngắn hạn và khả năng duy trì hoạt động liên tục của Công ty. Tuy nhiên, trên cơ sở kế hoạch sản xuất kinh doanh, kế hoạch doanh thu, lợi nhuận và dòng tiền dự kiến, Ban Tổng Giám đốc đánh giá Công ty vẫn có khả năng duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh và đáp ứng các nghĩa vụ đến hạn trong tương lai. Theo đó, Ban Tổng Giám đốc cho rằng việc lập Báo cáo tài chính năm 2026 trên cơ sở giả định hoạt động liên tục là phù hợp.

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.

Báo cáo tài chính giữa niên độ của đơn vị được bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc ngày 30 tháng 6 hàng năm.

3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

3.1 Thay đổi trong các chính sách kế toán và thuyết minh

Các chính sách kế toán của Công ty sử dụng để lập báo cáo tài chính giữa niên độ được áp dụng nhất quán với các chính sách đã được sử dụng để lập báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 và báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán sáu tháng kết thúc ngày 30 tháng 6 năm 2025, ngoại trừ các thay đổi về chính sách kế toán liên quan đến các nghiệp vụ phát sinh từ việc áp dụng lần đầu Thông tư số 99/2025/TT-BTC.

Vào ngày 27 tháng 10 năm 2025, Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 99/2025/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp ("Thông tư 99"), thay thế Thông tư số 200/2014/TT-BTC hướng dẫn Chế độ kế toán doanh nghiệp do Bộ Tài chính ban hành ngày 22 tháng 12 năm 2014 và một số quy định khác có liên quan. Công ty áp dụng các thay đổi về chính sách kế toán theo quy định tại Thông tư 99 và có ảnh hưởng tới Công ty trên cơ sở hồi tố đơn giản và phi hồi tố theo hướng dẫn tại điều khoản chuyển tiếp của Thông tư 99. Theo đó, Công ty cũng đã báo cáo lại dữ liệu tương ứng của kỳ trước đối với một số chỉ tiêu cho phù hợp với cách trình bày theo Thông tư 99 trong báo cáo tài chính giữa niên độ kỳ này như được trình bày tại Thuyết minh số 7.6 - Thông tin so sánh.

3.2 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.

3.3 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, tiền gửi không kỳ hạn, tiền đang chuyển, các khoản tương đương tiền của doanh nghiệp, các khoản đầu tư ngắn hạn có thời hạn thu hồi không quá 3 tháng kể từ ngày đầu tư, có khả năng chuyển đổi dễ dàng thành một lượng tiền xác định, không bị hạn chế sử dụng và không có rủi ro trong việc chuyển đổi thành tiền tại thời điểm kết thúc kỳ kế toán.

3.4 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.

3.5 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.

3.6 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 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.

3.7 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

3.8 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.

3.9 Chi phí chờ phân bổ

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.

3.10 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.

3.11 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.

3.12 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.

3.13 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.

3.14 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.

3.15 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.

3.16 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.

3.17 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 thuận.

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.

3.18 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 BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH GIỮA NIÊN ĐỘ

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Tiền mặt	441.318.762	93.353.410
Tiền gửi không kỳ hạn	15.920.696.793	29.976.720.926
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - CN Hà Nam</i>	<i>487.473.688</i>	<i>20.609.691.300</i>
<i>Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Duy Tiên</i>	<i>14.993.668.807</i>	<i>6.862.479.125</i>
<i>Các ngân hàng khác</i>	<i>439.554.298</i>	<i>2.504.550.501</i>
Các khoản tương đương tiền	12.984.035.000	31.634.035.000
<i>Ngân hàng TMCP Sài Gòn Tài Lộc - CN Hà Nam</i>	<i>-</i>	<i>31.634.035.000</i>
<i>Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (i)</i>	<i>12.984.035.000</i>	<i>-</i>
	29.346.050.555	61.704.109.336

(i) Các khoản tiền gửi có kỳ hạn 01 tháng với lãi suất 3,9 – 4%.

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	8.662.984.644	-	5.351.796.000	-
Công ty TNHH HDT	1.615.381.518	-	1.725.916.309	-
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.626.705.113	5.626.705.113	5.626.705.113	5.626.705.113
Các khoản phải thu khách hàng khác	1.738.783.507	994.910.506	2.055.463.167	953.987.506
	17.643.854.782	6.621.615.619	14.759.880.589	6.580.692.619
Phải thu khách hàng ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	14.289.689.757	5.626.705.113	11.913.226.113	5.626.705.113

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng	Giá trị ghi sổ	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Huy Trương	-	-	3.500.000.000	-
Công ty CP Q-HOME	1.684.651.376	-	1.184.651.376	-
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	4.097.536.000	-	340.000.000	-
Công ty CP Ancora Toàn cầu	4.779.000.000	-	-	-
Công ty CP Đầu tư và Xây lắp Trường Sơn	7.689.396.117	-	-	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	17.792.574.782	-	15.775.530.166	-
	36.043.158.275	-	20.800.181.542	-

4.4 Hàng tồn kho

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.784.620.534	-	741.871.507	-
Công cụ dụng cụ	111.997.861	-	-	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	49.764.132.580	-	50.228.270.105	-
	51.660.750.975	-	50.970.141.612	-

Giá trị hàng tồn kho ứ đọng, kém, mất phẩm chất không có khả năng tiêu thụ tại thời điểm cuối kỳ là 0 VND.

Giá trị hàng tồn kho dùng thế chấp, cầm cố để bảo đảm các khoản vay và nợ của Công ty là 0 VND.

(i) Chi tiết chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp:	27.932.458.113	27.309.687.879
<i>Công trình 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</i>	7.684.477.012	3.548.068.752
<i>Công trình Thi công xây dựng Khu DVTM Lưu trú TM4, TM5 tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III</i>	-	14.166.585.465
<i>Các công trình khác</i>	20.247.981.101	9.595.033.662
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án: Khu dân cư Mộc Bắc (*)	21.831.674.467	22.918.582.226
	49.764.132.580	50.228.270.105

(*) 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);
- 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;

4.5 Chi phí chờ phân bổ dài hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	920.018.825	989.030.208
Các khoản khác	659.124.713	827.117.345
	1.579.143.538	1.816.147.553

4.6 Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Ngắn hạn	79.696.849.315	79.696.849.315	-	-	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	78.000.000.000	78.000.000.000	-	-	-	-
Lãi dự thu	1.696.849.315	1.696.849.315	-	-	-	-
	79.696.849.315	79.696.849.315	-	-	-	-

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Cuối kỳ			Đầu kỳ		
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Dự phòng
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác						
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	(*)	(5.800.383.410)	10.000.000.000	(*)	(5.704.283.752)
	10.000.000.000	-	(5.800.383.410)	10.000.000.000	-	(5.704.283.752)

(*) Công ty chưa xác định giá trị có thể thu hồi của các khoản đầu tư tài chính này do Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Chế độ Kế toán Doanh nghiệp Việt Nam chưa có hướng dẫn về cụ thể về việc xác định giá trị có thể thu hồi.

4.8 Nợ xấu

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi	Giá trị gốc nợ	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Phải thu khách hàng				
UBND phường Châu Giang (nay là phường Duy Tân)	31.031.000	-	31.031.000	-
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	5.626.705.113	-	5.626.705.113	-
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 Công trình đường Giao thông Liên xã Hòa Mạc - Châu Giang	528.629.000	-	528.629.000	-
Công ty TNHH Ô tô Xe máy Thọ Huyền	6.154.000	-	6.154.000	6.154.000
UBND phường Bạch Thượng (nay là phường Đồng Văn)	34.769.000	-	34.769.000	34.769.000
	6.621.615.619	-	6.621.615.619	40.923.000
Dự phòng phải thu khó đòi là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.626.705.113		5.626.705.113	

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 VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ hữu hình khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu kỳ	120.603.194.776	23.301.545.158	12.100.958.947	1.300.818.181	320.000.000	157.626.517.062
Số dư cuối kỳ	<u>120.603.194.776</u>	<u>23.301.545.158</u>	<u>12.100.958.947</u>	<u>1.300.818.181</u>	<u>320.000.000</u>	<u>157.626.517.062</u>
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư đầu kỳ	39.407.165.817	15.095.218.585	9.877.161.235	1.094.075.756	8.266.668	65.481.888.061
Tăng trong kỳ	2.112.502.596	880.495.702	199.327.005	106.621.212	16.000.002	3.314.946.517
Khấu hao trong kỳ	2.112.502.596	880.495.702	199.327.005	106.621.212	16.000.002	3.314.946.517
Số dư cuối kỳ	<u>41.519.668.413</u>	<u>15.975.714.287</u>	<u>10.076.488.240</u>	<u>1.200.696.968</u>	<u>24.266.670</u>	<u>68.796.834.578</u>
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày đầu kỳ	<u>81.196.028.959</u>	<u>8.206.326.573</u>	<u>2.223.797.712</u>	<u>206.742.425</u>	<u>311.733.332</u>	<u>92.144.629.001</u>
Tại ngày cuối kỳ	<u>79.083.526.363</u>	<u>7.325.830.871</u>	<u>2.024.470.707</u>	<u>100.121.213</u>	<u>295.733.330</u>	<u>88.829.682.484</u>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình hết khấu hao vẫn còn sử dụng như sau:

Tại ngày đầu kỳ	-	5.653.907.701	8.521.516.060	60.363.636	-	14.235.787.397
Tại ngày cuối kỳ	-	5.977.399.701	9.441.516.650	60.363.636	-	15.479.279.987

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay như sau:

Tại ngày đầu kỳ	28.454.299.303	-	-	-	-	28.454.299.303
Tại ngày cuối kỳ	59.151.135.309	-	-	-	-	59.151.135.309

4.10 Tài sản dở dang dài hạn

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi	Giá gốc	Giá trị có thể thu hồi
	VND	VND	VND	VND
Xây dựng cơ bản				
Dự án Đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức BT (1)	78.750.536.385	78.750.536.385	68.925.733.309	68.925.733.309
Dự án ĐTXD tuyến đường BT từ Hoà Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương (2)	266.698.481.559	266.698.481.559	210.568.717.308	210.568.717.308
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)	200.316.841.134	200.316.841.134	107.654.710.735	107.654.710.735
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hòa Mạc (4)	249.931.007.132	249.931.007.132	231.454.080.011	231.454.080.011
Dự án Đầu tư xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại P. Châu Giang, Tx. Duy Tiên (5)	45.452.077.774	45.452.077.774	45.452.077.774	45.452.077.774
Dự án Khu nhà ở Tân Hà (6)	106.495.929.865	106.495.929.865	103.393.220.814	103.393.220.814
Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn (7)	948.281.296	948.281.296	719.226.666	719.226.666
	948.593.155.145	948.593.155.145	768.167.766.617	768.167.766.617

(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;

(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).

(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.

(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.

(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.

(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.

(7) Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tại phường Tiên Sơn, tỉnh Ninh Bình chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án theo quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 25/06/2025.

4.11 Phải trả người bán ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	Giá trị	Giá trị
	VND	VND
Công ty CP Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	3.327.865.574	7.327.865.574
Công ty TNHH TM Hà Hiệu	354.869.635	6.318.847.885
Công ty CP Xây dựng Thương mại Đông Nam	4.426.866.747	5.926.866.747
Công ty CP Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Hà Nội	10.016.009.819	2.055.164.524
Phải trả cho các đối tượng khác	27.789.422.098	25.294.038.690
	45.915.033.873	46.922.783.420
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	960.197.260	-

4.12 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Cuối kỳ	Đầu kỳ
	VND	VND
Ban Quản lý đầu tư, Phát triển Đô thị và Quỹ đất Khu vực 1	38.628.886.000	38.628.886.000
Văn phòng HĐND và UBND phường Duy Tân	337.787.000	4.000.000.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	-	300.000.000
	38.966.673.000	42.928.886.000

4.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Chi phí lãi vay	14.487.682.001	10.714.505.576
	14.487.682.001	10.714.505.576
Chi phí phải trả ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	10.336.598.167	9.716.735.153

4.14 Phải trả khác

4.14.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải trả khác	380.259.148	989.000.000
Kinh phí công đoàn	4.511.250	-
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	55.000.000	55.000.000
	439.770.398	1.044.000.000

4.14.2 Phải trả dài hạn khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (*)	56.728.016.800	34.536.358.800
	56.728.016.800	34.536.358.800

(*) 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.

4.15 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	Cuối kỳ		Trong kỳ		Đầu kỳ	
	Phải thu	Phải nộp	Số đã nộp	Số phải nộp	Phải thu	Phải nộp
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	-	20.169.830.953	-	-	20.169.830.953
Thuế thu nhập cá nhân	-	-	97.895	-	-	97.895
Tiền thuê đất			104.112.000	104.112.000		
	-	-	20.274.040.848	104.112.000	-	20.169.928.848

4.16 Vay và nợ thuê tài chính

4.16.1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Đầu kỳ	Trong kỳ		Cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	4.917.030.200	-	1.096.000.000	3.821.030.200
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	116.050.911.139	10.402.382.940	957.250.000	125.496.044.079
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ (6)	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
Vay các cá nhân khác (5)	800.000.000	37.600.000.000	-	38.400.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	121.767.941.339	98.002.382.940	2.053.250.000	217.717.074.279
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-			50.000.000.000

4.16.2 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Đầu kỳ	Trong kỳ		Cuối kỳ
	Giá trị	Tăng	Giảm	Giá trị
	VND	VND	VND	VND
Vay ngắn hạn	151.320.901.691	50.844.343.194	48.400.000.000	153.765.244.885
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - CN Duy Tiên (3)	38.770.901.691	30.144.343.194	45.900.000.000	23.015.244.885
Ông Nguyễn Minh Hoàn (4)	23.000.000.000	-	-	23.000.000.000
Vay các cá nhân khác (5)	89.550.000.000	20.700.000.000	2.500.000.000	107.750.000.000
Nợ dài hạn đến hạn trả	4.106.500.000	2.053.250.000	2.053.255.608	4.106.494.392
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	2.192.000.000	1.096.000.000	1.096.000.000	2.192.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	1.914.500.000	957.250.000	957.255.608	1.914.494.392
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	155.427.401.691	52.897.593.194	50.453.255.608	157.871.739.277
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết TM số 7.3)	23.000.000.000			23.000.000.000

(1) Hợp đồng vay vốn số 01/2022-HĐCVDAĐT/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) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam bao gồm các hợp đồng sau:

- (i) 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, số 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".

- (ii) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 67/25/HĐCCVDADT/HNA ngày 15/10/2025 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: 90.000.000.000 VND;
 - Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện xây dựng hạng mục Khu thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án bao gồm chi phí lãi vay tại Ngân hàng phát sinh trong thời gian xây dựng.
 - Thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
 - Lãi suất: Ưu đãi 7,5% cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; sau thời gian áp dụng lãi suất ưu là lãi suất điều chỉnh.

Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản là Tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai thuộc hạng mục khu thương mại dịch vụ tổng hợp của Dự án theo hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai số 72/25/HĐTC/HNA ngày 02 tháng 10 năm 2025; Thế chấp tài sản là Máy móc thiết bị hình thành trong tương lai thuộc hạng mục khu thương mại dịch vụ tổng hợp của Dự án theo hợp đồng thế chấp máy móc thiết bị số 73/25/HĐTC/HNA ngày 15 tháng 10 năm 2025; Thế chấp tài sản là Quyền phát sinh từ hợp đồng thuê đất theo hợp đồng thế chấp quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng số 74/25/HĐTC/HNA ngày 15 tháng 10 năm 2025; Thế chấp tài sản là Quyền khai thác, quản lý Dự án theo hợp đồng thế chấp quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư số 75/25/HĐTC/HNA ngày 4 tháng 10 năm 2025.

- (iii) 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: Khởi 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 của 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% 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".

(iv) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 51/25/HDCCVDADT/HNA ngày 28/07/2025 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: 133.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ Đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1) tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình), bao gồm chi phí lãi vay tại Ngân hàng phát sinh trong thời gian xây.
- Thời gian vay: 96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
- Lãi suất: Lãi suất cho vay áp dụng theo Quyết định số 5469/VCB-CSSPBB ngày 31/03/2025 v/v triển khai các chương trình cho vay trung dài hạn VND năm 2025 và các văn bản sửa đổi liên quan theo thông báo từng lần của Ngân hàng. Sau thời gian áp dụng lãi suất ưu đãi, lãi suất cho vay bằng: lãi suất huy động tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng được công bố tại Quyết định lãi suất của Tổng giám đốc Vietcombank từng thời kỳ cộng (+) 3,0%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm đó.

Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản là Toàn bộ các quyền tài sản phát sinh từ Dự án do Liên danh làm chủ đầu tư theo hợp đồng thế chấp quyền khai thác, quản lý dự án đầu tư số 50/25/HĐTC/HNA.

(4) Bao gồm các hợp đồng sau:

(i) Hợp đồng vay vốn số 0307/2023/HĐVV ngày 03/07/2023 và các phụ lục gia hạn:

- 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.

(ii) Hợp đồng vay vốn số 1909/2023/HĐVV ngày 19/09/2023 và các phụ lục gia hạn:

- 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.

(5) Hợp đồng vay vốn với các cá nhân: Thời hạn vay: 6 - 18 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.

(6) Hợp đồng vay vốn số 01/2026/HĐVV/TM-NHN ngày 09/02/2026 và phụ lục hợp đồng số 28/04/2026/PLHĐVV/TM-NHN ngày 28/04/2026 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ:

- Số tiền: 50.000.000.000 VND;
- Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- Thời hạn: 24 tháng;
- Lãi suất: 6,8%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

4.17 Vốn chủ sở hữu

4.17.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu	Thặng dư vốn	LNST chưa phân phối	Tổng
	VND	VND	VND	VND
Số dư đầu năm trước	441.745.200.000	206.116.000	74.061.743.821	516.013.059.821
Tăng trong kỳ	44.171.890.000	-	78.940.102.487	123.111.992.487
- Lợi nhuận trong năm	-	-	78.940.102.487	78.940.102.487
- Tăng vốn trong năm	44.171.890.000	-	-	44.171.890.000
Giảm trong kỳ	-	-	(44.171.890.000)	(44.171.890.000)
- Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	-	-	(44.171.890.000)	(44.171.890.000)
Số dư cuối năm trước	485.917.090.000	206.116.000	108.829.956.308	594.953.162.308
Số dư đầu kỳ	485.917.090.000	206.116.000	108.829.956.308	594.953.162.308
Tăng trong kỳ	161.972.360.000	-	-	-
- Tăng vốn điều lệ thông qua phát hành thêm cổ phiếu (**)	161.972.360.000	-	-	161.972.360.000
Giảm trong kỳ	-	(1.100.000)	(8.172.804.303)	(8.173.904.303)
- Lỗ trong kỳ	-	-	(8.172.804.303)	(8.172.804.303)
- Giảm khác	-	(1.100.000)	-	(1.100.000)
Số dư cuối kỳ	647.889.450.000	205.016.000	100.657.152.005	748.751.618.005

(*) 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.

(**) Công ty tăng vốn thông qua việc thực hiện chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 theo Nghị quyết HĐQT số 10/2025/NHA/NQ-HĐQT ngày 06/08/2025.

4.17.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Cuối kỳ		Đầu kỳ	
	Vốn thực góp	Tỷ lệ	Vốn thực góp	Tỷ lệ
	VND	%	VND	%
Nguyễn Minh Hoàn	147.977.860.000	22,84%	110.983.400.000	22,84%
Nguyễn Đức Kiên	32.064.640.000	4,95%	24.048.480.000	4,95%
Nguyễn Hoàng Đạo	34.651.810.000	5,35%	25.780.530.000	5,31%
Vốn góp của các đối tượng khác	433.195.140.000	66,86%	325.104.680.000	66,91%
	647.889.450.000	100%	485.917.090.000	100%

4.17.3 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	485.917.090.000	441.745.200.000
Vốn góp tăng trong kỳ	161.972.360.000	44.171.890.000
Vốn góp giảm trong kỳ	-	-
Vốn góp cuối kỳ	647.889.450.000	485.917.090.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	-	44.171.890.000

4.17.4 Cổ phiếu

	Cuối kỳ Cổ phiếu	Đầu kỳ Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	64.788.945	48.591.709
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	64.788.945	48.591.709
- Cổ phiếu phổ thông	64.788.945	48.591.709
- 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	64.788.945	48.591.709
- Cổ phiếu phổ thông	64.788.945	48.591.709
- Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành: 10.000 VND/cổ phiếu.		

4.17.5 Phân phối lợi nhuận

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận đầu kỳ chưa phân phối	108.829.956.308	74.061.743.821
Lãi/Lỗ từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong kỳ	(8.172.804.303)	48.819.056.317
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	100.657.152.005	122.880.800.138
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:	-	(44.171.890.000)
- Chia cổ tức (*)	-	(44.171.890.000)
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	100.657.152.005	78.708.910.138

(*) 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.

4.18 Các khoản mục ngoài Báo cáo tình hình tài chính

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 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/HĐTD	7.053
Xí nghiệp sản xuất cầu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình	80/HĐTD	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	2.098.889.513	1.527.219.064
Doanh thu kinh doanh bất động sản	5.907.102.314	65.212.025.915
Doanh thu dịch vụ xây dựng	11.086.483.004	105.221.986.783
+ Doanh thu xây lắp trong kỳ	11.086.483.004	105.221.986.783
+ Tổng doanh thu lũy kế của các hợp đồng ghi nhận doanh thu trong kỳ	173.449.257.077	105.260.673.147
	19.092.474.831	171.961.231.762
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	7.695.545.041	105.260.673.147

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	17.679.353.902	87.485.184.371
Giá vốn kinh doanh bất động sản	1.463.586.909	16.722.260.945
	19.142.940.811	104.207.445.316

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lãi tiền gửi	2.235.510.133	20.727.536
	2.235.510.133	20.727.536

5.4 Chi phí tài chính

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí đi vay	5.151.730.067	1.720.841.556
Dự phòng đầu tư tài chính	96.099.658	123.875.329
	5.247.829.725	1.844.716.885
Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	1.381.704.109	421.506.819

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.142.508.250	2.022.504.389
Chi phí đồ dùng văn phòng	102.074.093	23.376.283
Chi phí khấu hao TSCĐ	390.480.360	373.281.811
Thuế, phí và lệ phí	104.112.000	224.601.428
Chi phí dự phòng	40.923.000	528.629.000
Hoàn nhập dự phòng nợ phải thu khó đòi	-	(592.700.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.252.369.675	1.849.703.272
Chi phí quản lý doanh nghiệp khác	17.000.000	68.296.889
	5.049.467.378	4.497.693.072

5.6 Chi phí khác

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Các khoản khác	62.553.363	326.626.903
	62.553.363	326.626.903

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 kỳ này hiện hành (i)	-	12.286.420.805
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

(i) Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành trong kỳ được tính như sau:

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(8.172.804.303)	61.105.477.122
Các điều chỉnh tăng	2.978.773.297	326.626.903
- Chi phí không được trừ khác	62.553.363	326.626.903
- Lãi vay không được trừ	2.916.219.934	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ những năm trước	-	-
Lợi nhuận tính thuế TNDN	(5.194.031.006)	61.432.104.025
Thuế suất	20%	20%
Thuế TNDN	-	12.286.420.805
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	-	12.286.420.805

5.8 Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Lợi nhuận/ Lỗ kế toán sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.172.804.303)	48.819.056.317
Các khoản điều chỉnh tăng/giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận/ Lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	(8.172.804.303)	48.819.056.317
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ	48.591.709	42.687.012
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	(168)	1.144
Số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành thêm	6.477.902	16.797.324
Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	(148)	821

(*) Lãi suy giảm trên cổ phiếu kỳ này ảnh hưởng pha loãng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 07/2026/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/06/2026 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 trả cổ tức năm 2025 theo phương án chi tiết đã được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2026.

5.9 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Kỳ này VND	Kỳ trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	13.858.964.694	25.653.148.986
Chi phí nhân công	3.672.502.931	31.225.242.950
Chi phí khấu hao tài sản cố định	2.901.552.252	1.972.461.151
Chi phí dự phòng	40.923.000	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.165.602.837	32.480.770.161
Chi phí khác bằng tiền	17.000.000	326.915.361
Tổng chi phí sản xuất, kinh doanh	24.656.545.714	91.658.538.609

6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYỂN 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	148.846.726.134	43.302.119.666
	148.846.726.134	43.302.119.666

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	50.453.255.608	33.303.250.000
	50.453.255.608	33.303.250.000

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 2025: 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 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:

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Từ 1 năm trở xuống	3.221.545.455	3.246.545.455
Từ 1 đến 5 năm	6.477.909.091	8.209.964.810
Trên 5 năm	8.127.272.727	8.290.909.091
	17.826.727.273	19.747.419.356

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	123.600.000
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	102.000.000	114.000.000
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	85.200.000	96.200.000
Ban Kiểm soát			
Bà Dương Thị Huyền	Trưởng ban	91.800.000	30.600.000
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	85.800.000	96.300.000
Ban Điều hành			
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc	121.800.000	136.800.000
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	84.000.000	94.000.000
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	120.000.000	132.000.000
Ông Vũ Trọng Linh	Phó Tổng Giám đốc	25.000.000	-

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	421.506.819

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	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Vay nợ thuê tài chính			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	23.000.000.000	23.000.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	10.336.598.167	9.716.735.153

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 Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	Doanh thu xây lắp	7.695.545.041	105.260.673.147
		7.695.545.041	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	Lãi vay	960.197.260	-
		960.197.260	-

Số dư các khoản phải thu/(phải trả) với các bên liên quan khác

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải thu khách hàng		
Công ty CP Tân cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.626.705.113	5.626.705.113
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	8.662.984.644	5.351.796.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	-	934.725.000
	14.289.689.757	11.913.226.113

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Phải trả người bán		
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	960.197.260	-
	960.197.260	-

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Vay ngắn hạn		
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	50.000.000.000	-
	50.000.000.000	-

	Cuối kỳ VND	Đầu kỳ VND
Nợ xấu		
Công ty CP Tân cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.626.705.113	5.626.705.113
	5.626.705.113	5.626.705.113

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 và bán hàng VND	Tổng cộng VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	11.086.483.004	5.907.102.314	2.098.889.513	19.092.474.831
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
3. Giá vốn bán hàng và cung cấp dịch vụ	16.220.460.706	1.463.586.909	1.458.893.196	19.142.940.811
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	(5.133.977.702)	4.443.515.405	639.996.317	(50.465.980)
5. Tài sản bộ phận	59.632.810.036	36.648.545.437	306.802.191.441	403.083.546.914
6. Tài sản không phân bổ				878.355.065.031
Tổng Tài sản				1.281.438.611.945
7. Nợ phải trả bộ phận	48.644.895.819	8.151.888.105	27.747.135.949	8.151.888.105
8. Nợ phải trả không phân bổ				524.535.105.835
Tổng Nợ phải trả				532.686.993.940

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 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 31/12/2025 và Báo cáo tài chính giữa niên độ cho kỳ kế toán 06 tháng kết thúc ngày 30/06/2025 đã được kiểm toán và soát xét bởi công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.

Một số chỉ tiêu đã được phân loại lại cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 hướng dẫn về chứng từ kế toán, tài khoản kế toán, ghi sổ kế toán, lập và trình bày Báo cáo tài chính của doanh nghiệp để so sánh với số liệu kỳ này (xem chi tiết Phụ lục 01).



Người lập biểu
Nguyễn Ngọc Ánh



Kế toán trưởng
Lương Thị Lệ



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 10 tháng 08 năm 2026

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 để so sánh với số liệu kỳ này:

Báo cáo tài chính riêng cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025			Điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC		
Khoản mục	Mã số	Số tiền	Khoản mục	Mã số	Số tiền
Bảng cân đối kế toán			Báo cáo tình hình tài chính giữa niên độ		
TÀI SẢN					
Phải thu ngắn hạn khác	136	44.720.992	Phải thu ngắn hạn khác	135	44.720.992
Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	(6.580.692.619)	Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	136	(6.580.692.619)
Tài sản ngắn hạn khác	150	21.052.038.111	Tài sản ngắn hạn khác	160	21.052.038.111
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	84.843.572	Chi phí trả trước ngắn hạn	161	84.843.572
Thuế GTGT được khấu trừ	152	20.967.194.539	Thuế GTGT được khấu trừ	162	20.967.194.539
Tài sản dở dang dài hạn	240	768.167.766.617	Tài sản dở dang dài hạn	250	768.167.766.617
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	768.167.766.617	Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	768.167.766.617
Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.295.716.248	Đầu tư tài chính dài hạn	260	4.295.716.248
Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	10.000.000.000	Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	10.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254	(5.704.283.752)	Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn	264	(5.704.283.752)
Tài sản dài hạn khác	260	1.816.147.553	Tài sản dài hạn khác	270	1.816.147.553
Chi phí trả trước dài hạn	261	1.816.147.553	Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271	1.816.147.553
NGUỒN VỐN					
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	20.169.928.848	Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314	20.169.928.848
Phải trả người lao động	314	151.125.546	Phải trả người lao động	315	151.125.546
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	10.714.505.576	Chi phí phải trả ngắn hạn	316	10.714.505.576
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318	558.545.454	Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319	558.545.454
Phải trả ngắn hạn khác	319	1.044.000.000	Phải trả ngắn hạn khác	320	1.044.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	155.427.401.691	Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	155.427.401.691
Phải trả dài hạn khác	337	34.536.358.800	Phải trả dài hạn khác	338	34.536.358.800
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	121.767.941.339	Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	121.767.941.339
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	108.829.956.308	Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	108.829.956.308
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a	29.889.853.821	- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a	29.889.853.821
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b	78.940.102.487	- LNST chưa phân phối kỳ này	420b	78.940.102.487

Phụ lục 01: Trình bày lại một số chỉ tiêu cho phù hợp với Thông tư 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 để so sánh với số liệu kỳ này

Báo cáo tài chính cho kỳ kế toán kết thúc ngày 30/06/2025			Điều chỉnh theo Thông tư 99/2025/TT-BTC		
Khoản mục	Mã số	Số tiền	Khoản mục	Mã số	Số tiền
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ			Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh giữa niên độ		
			Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21	-
Doanh thu hoạt động tài chính	21	20.727.536	Doanh thu hoạt động tài chính	22	20.727.536
Chi phí tài chính	22	1.844.716.885	Chi phí tài chính	23	1.844.716.885
Trong đó: Chi phí lãi vay	23	1.720.841.556	Trong đó: Chi phí lãi vay	24	1.720.841.556
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ			Báo cáo lưu chuyển tiền tệ giữa niên độ		
Tăng, giảm chi phí trả trước	12	(430.926.769)	Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12	(430.926.769)