

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:* 16 Cao Bá Quát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình/*16 Cao Ba Quat, 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 Quý III năm 2026 _ *Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation announces the disclosure of the Quarter III 2026 Financial Statements.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 12/10/2026 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn> _ *This information was published on the company's website on October 12, 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 Quý III năm 2026/*Quarter III 2026 Financial Statements.*

Digitally signed by TỔNG CÔNG
TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ
ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
Date: 2026.10.12 10:35:28
+07'00'

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

QUÝ 3 NĂM 2026

Gồm các biểu:

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| 1. Báo cáo tình hình tài chính | (Mẫu số B01 - DN) |
| 2. Kết quả hoạt động kinh doanh | (Mẫu số B02 - DN) |
| 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | (Mẫu số B03 - DN) |
| 4. Thuyết minh báo cáo tài chính | (Mẫu số B09 - DN) |

DN - BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		321.913.855.373	162.750.379.563
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	30.767.441.849	61.704.109.336
1. Tiền	111		10.833.406.849	30.070.074.336
2. Các khoản tương đương tiền	112		19.934.035.000	31.634.035.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	19.696.849.315	-
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 ngắn hạn	123		19.696.849.315	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		91.796.600.853	29.024.090.504
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	65.798.309.061	14.759.880.589
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	32.288.892.108	20.800.181.542
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		231.015.303	44.720.992
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(6.521.615.619)	(6.580.692.619)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		147.059.095.524	50.970.141.612
1. Hàng tồn kho	141	5.5	147.059.095.524	50.970.141.612
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		32.593.867.832	21.052.038.111
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		188.156.790	84.843.572
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		32.405.711.042	20.967.194.539
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.017.324.464.830	866.424.259.419
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 dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		325.021.039.971	92.144.629.001
1. Tài sản cố định hữu hình	221		325.021.039.971	92.144.629.001

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Nguyên giá	222	5.6	395.970.220.732	157.626.517.062
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(70.949.180.761)	(65.481.888.061)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- 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. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trước	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		686.255.019.540	768.167.766.617
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.7	686.255.019.540	768.167.766.617
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		4.199.616.590	4.295.716.248
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.8	10.000.000.000	10.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(5.800.383.410)	(5.704.283.752)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.848.788.729	1.816.147.553
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		1.848.788.729	1.816.147.553
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	275		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.339.238.320.203	1.029.174.638.982
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		579.218.905.939	434.221.476.674
I. Nợ ngắn hạn	310		291.674.439.860	277.917.176.535
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	90.045.783.914	46.922.783.420
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	27.225.254.000	42.928.886.000
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		773.747.989	20.169.928.848
5. Phải trả người lao động	315		151.125.546	151.125.546
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		15.658.092.960	10.714.505.576
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		435.181.817	558.545.454

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.11	585.998.672	1.044.000.000
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.12	156.799.254.962	155.427.401.691
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		287.544.466.079	156.304.300.139
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.11	56.854.016.800	34.536.358.800
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.12	230.690.449.279	121.767.941.339
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.13	760.019.414.264	594.953.162.308
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		712.668.470.000	485.917.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		712.668.470.000	485.917.090.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		205.016.000	206.116.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	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 khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.14	47.145.928.264	108.829.956.308
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		44.050.936.308	29.889.853.821
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		3.094.991.956	78.940.102.487
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.339.238.320.203	1.029.174.638.982

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ



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	5.15	107.906.350.234	97.292.349.366	126.998.825.065	269.253.581.128
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	10		107.906.350.234	97.292.349.366	126.998.825.065	269.253.581.128
4. Giá vốn hàng bán	11	5.16	93.716.989.538	58.793.720.233	112.859.930.349	163.001.165.549
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 – 11)	20		14.189.360.696	38.498.629.133	14.138.894.716	106.252.415.579
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.17	1.956.579.618	41.065.223	4.192.089.751	61.792.759
8. Chi phí tài chính	23	5.17	1.385.406.271	1.015.230.097	6.633.235.996	2.859.946.982
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		1.385.406.271	1.015.230.097	6.537.136.338	2.736.071.653
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.18	2.721.686.697	2.402.572.747	7.771.154.075	6.900.265.819
11. Phân lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	27		-	-	-	-
12. Lợi nhuận thuần từ HĐKD (30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26))	30		12.038.847.346	35.121.891.512	3.926.594.396	96.553.995.537
13. Thu nhập khác	31	5.19	2.696.902	-	4.698.912	-
14. Chi phí khác	32		-	10.141.850	62.553.363	336.768.753
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 – 32)	40		2.696.902	(10.141.850)	(57.854.451)	(336.768.753)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		12.041.544.248	35.111.749.662	3.868.739.945	96.217.226.784
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.20	599.725.561	7.024.378.302	773.747.989	19.310.799.107
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 – 52)	60		11.441.818.687	28.087.371.360	3.094.991.956	76.906.427.677
19.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		-	-	-	-
19.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		-	-	-	-
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026



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		3.868.739.945	96.217.226.784
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		5.467.292.700	4.341.535.378
- Các khoản dự phòng	03		37.022.658	59.804.329
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(4.192.089.751)	(61.792.759)
- Chi phí đi vay	06		6.537.136.338	2.736.071.653
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		11.718.101.890	103.292.845.385
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(73.937.751.180)	23.368.669.524
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(96.088.953.912)	52.745.080.787
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		107.939.430.448	(106.360.654.080)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		(135.954.394)	(1.552.958.716)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		1.431.007.737	(1.860.866.228)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.169.830.953)	(15.600.188.814)
- 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		(69.243.950.364)	54.031.927.858
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		(218.518.378.770)	(152.959.944.982)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		64.800.000	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(141.696.849.315)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		122.000.000.000	-
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		4.192.089.751	61.792.759
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(233.958.338.334)	(152.898.152.223)
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	44.171.890.000
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		217.565.479.739	141.907.874.464
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(107.271.118.528)	(59.108.125.000)
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		272.265.621.211	82.799.749.464
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(30.936.667.487)	(16.066.474.901)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	61.704.109.336	21.633.945.852
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	30.767.441.849	5.567.470.951

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG




Nguyễn Ngọc Ánh

Lương Thị Lệ



Nguyễn Đắc Long

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 17 vào ngày 12/08/2026 do Phòng doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại 16 Cao Bá Quát, 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 12/08/2026, Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 712.668.470.000 đồng, chia thành 71.266.847 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);

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***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 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 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 Nguyễn Văn Tới	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
Ông Vũ Trọng Linh	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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 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 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 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.

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*

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

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	932.301.642	93.353.410
Tiền gửi ngân hàng	9.901.105.207	29.976.720.926
Các khoản tương đương tiền	19.934.035.000	31.634.035.000
Cộng	30.767.441.849	61.704.109.336

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	19.696.849.315	-
Cộng	19.696.849.315	-

5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III	8.662.984.644	5.351.796.000
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.526.705.113	5.626.705.113
Công ty Cổ phần tập đoàn Thép Úc	42.826.784.000	-
Các khách hàng khác	8.781.835.304	3.781.379.476
Cộng	65.798.309.061	14.759.880.589

5.4 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	7.055.072.000	340.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quốc tế Á Đông	1.500.000.000	1.500.000.000
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Sơn Hà	630.000.000	1.630.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	-	1.800.000.000
Công ty Cổ phần Ancora Toàn Cầu	4.779.000.000	-
Khách hàng khác	18.324.820.108	15.530.181.542
Cộng	32.288.892.108	20.800.181.542

5.5 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.613.264.518	741.871.507
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	145.445.831.006	50.228.270.105
- Dự án Khu nhà ở Đông Đồng Văn	101.016.853.763	-
- Dự án Khu dân cư Mọc Bắc	21.831.674.467	22.918.582.226
- Các công trình xây dựng khác	22.597.302.776	27.309.687.879
Cộng	147.059.095.524	50.970.141.612

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

16 Cao Bá Quát, Duy Tiên, Ninh Bình

Báo cáo tài chính

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

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 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 01/01/2026	120.603.194.776	23.301.545.158	12.100.958.947	1.300.818.181	320.000.000	157.626.517.062
Tăng trong kỳ	237.931.703.670	412.000.000	-	-	-	238.343.703.670
Mua trong kỳ	237.931.703.670	412.000.000	-	-	-	238.343.703.670
Tăng do XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	358.534.898.446	23.301.545.158	12.100.958.947	1.300.818.181	320.000.000	395.970.220.732
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
Tại ngày 01/01/2026	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	3.690.763.594	1.312.066.367	280.530.918	159.931.818	24.000.003	5.467.292.700
Trích khấu hao	3.690.763.594	1.312.066.367	280.530.918	159.931.818	24.000.003	5.467.292.700
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2026	43.097.929.411	16.407.284.952	10.157.692.153	1.254.007.574	32.266.671	70.949.180.761
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	81.196.028.959	8.206.326.573	2.223.797.712	206.742.425	311.733.332	92.144.629.001
Tại ngày 30/09/2026	315.436.969.035	7.306.260.206	1.943.266.794	46.810.607	287.733.329	325.021.039.971

5.7 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV tại Khu đô thị Hòa Mạc	22.175.040.286	231.454.080.011
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	271.966.455.575	210.568.717.308
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	78.906.836.385	68.925.733.309
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	130.623.292.201	107.654.710.735
Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, thị xã Duy Tiên	45.452.077.774	45.452.077.774
Dự án Khu nhà ở Tân Hà	108.186.767.023	103.393.220.814
Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn	28.944.550.296	719.226.666
Cộng	686.255.019.540	768.167.766.617

5.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2026 VND	01/01/2026 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

5.9 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty Cổ Phần Xây Dựng Dân Dụng Công Nghiệp Hà Nội	6.119.024.798	2.055.164.524
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	3.268.345.063	5.926.866.747
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	3.327.865.574	7.327.865.574
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	1.537.015.000	1.537.015.000
Công ty Cổ phần Phát triển Sơn quốc tế Luxsen	697.942.764	1.397.942.764
Công ty TNHH HDT	1.319.094.624	378.430.500
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đức Tài	1.188.912.364	1.388.912.364
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nhung Hải	1.029.638.535	1.325.253.717
Công ty TNHH Thương Mại Và Dịch Vụ Toàn Phát	2.031.302.318	2.697.773.318
Các nhà cung cấp khác	69.526.642.874	22.887.558.912
Cộng	90.045.783.914	46.922.783.420

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 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Ban quản lý Đầu tư, Phát triển Đô thị và Quỹ đất Khu vực 1	-	38.628.886.000
Văn phòng HĐND và UBND Phường Duy Tân	-	4.000.000.000
Các cá nhân nộp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Mộc Bắc	-	300.000.000
UBND Phường Đồng Văn	26.825.254.000	-
Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng & Thương mại Đông Phát	400.000.000	-
Cộng	27.225.254.000	42.928.886.000

5.11 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả khác ngắn hạn	585.998.672	1.044.000.000
Các khoản phải trả đặt cọc khác	55.000.000	55.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	530.998.672	989.000.000
Phải trả khác dài hạn	56.854.016.800	34.536.358.800
Các khoản phải trả đặt cọc khác	126.000.000	
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	56.728.016.800	34.536.358.800
Cộng	57.440.015.472	35.580.358.800

5.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/09/2026 VND
Ngắn hạn	155.427.401.691	105.563.096.799	(104.191.243.528)	156.799.254.962
Vay ngân hàng	38.770.901.691	70.209.846.799	(66.037.987.920)	42.942.760.570
NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam CN Duy Tiên Hà Nam	38.770.901.691	70.209.846.799	(66.037.987.920)	42.942.760.570
Vay dài hạn đến hạn trả	4.106.500.000	2.053.250.000	(2.053.255.608)	4.106.494.392
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam CN Hà Nam	1.914.500.000	957.250.000	(957.255.608)	1.914.494.392
NH TMCP Công thương Việt Nam CN Hà Nam	2.192.000.000	1.096.000.000	(1.096.000.000)	2.192.000.000
Vay các bên liên quan	23.000.000.000	-	(8.000.000.000)	15.000.000.000
Chủ tịch HĐQT - Nguyễn Minh Hoàn	23.000.000.000	-	(8.000.000.000)	15.000.000.000
Vay cá nhân	89.550.000.000	33.300.000.000	(28.100.000.000)	94.750.000.000

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

16 Cao Bá Quát, Duy Tiên, Ninh Bình

Báo cáo tài chính

Cho giai đoạn từ 01/01/2026 đến 30/09/2026

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*

Dài hạn	121.767.941.339	112.002.382.940	(3.079.875.000)	230.690.449.279
Vay ngân hàng	120.967.941.339	10.402.382.940	(3.079.875.000)	128.290.449.279
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam CN Hà Nam	116.050.911.139	10.402.382.940	(1.435.875.000)	125.017.419.079
NH TMCP Công thương Việt Nam CN Hà Nam	4.917.030.200	-	(1.644.000.000)	3.273.030.200
Vay các bên liên quan	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
Vay cá nhân	800.000.000	51.600.000.000	-	52.400.000.000
Cộng	277.195.343.030	217.565.479.739	(107.271.118.528)	387.489.704.241

5.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ tiêu	01/01/2026 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	30/09/2026 (VND)
I. Vốn chủ sở hữu	594.953.162.308	226.751.380.000	- 61.682.928.044	- 760.019.414.264
1. Vốn chủ sở hữu	485.917.090.000	226.751.380.000	-	712.668.470.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	206.116.000		(1.100.000)	205.016.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	108.829.956.308	-	61.684.028.044	47.145.928.264
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	594.953.162.308	226.751.380.000	61.682.928.044	760.019.414.264

Chi tiết vốn chủ sở hữu

Tại thời điểm 30/09/2026, tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty là: 712.668.470.000 đồng. Tình hình góp vốn cụ thể như sau:

Cổ đông	Cơ cấu sở hữu			Trong đó		Giá trị vốn thực góp tại 30/09/2026 (VND)
	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	
Nguyễn Minh Hoàn	16.277.564	22,84%	162.775.640.000	16.277.564	-	162.775.640.000
Nguyễn Ngọc Hương	2.331.829	3,27%	23.318.290.000	2.331.829	-	23.318.290.000
Nguyễn Hoàng Đạo	3.811.699	5,35%	38.116.990.000	3.811.699	-	38.116.990.000
Nguyễn Đức Kiên	3.527.110	4,95%	35.271.100.000	3.527.110	-	35.271.100.000
Nguyễn Thành Mỹ	1.694.000	2,38%	16.940.000.000	1.694.000	-	16.940.000.000
Các cổ đông khác	43.624.645	61,21%	436.246.450.000	43.624.645	-	436.246.450.000
Cộng	71.266.847	100,00%	712.668.470.000	71.266.847	-	712.668.470.000

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

Cổ phiếu	30/09/2026	01/01/2026
	CP	CP
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	71.266.847	48.591.709
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	71.266.847	48.591.709
+ Cổ phiếu thường	71.266.847	48.591.709
+ 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	71.266.847	48.591.709
+ Cổ phiếu thường	71.266.847	48.591.709
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

* Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000đ/Cổ phiếu

5.14 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

	30/09/2026	01/01/2026
	VND	VND
Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang	108.829.956.308	74.061.743.821
Tổng lợi nhuận trước thuế phát sinh trong kỳ	3.868.739.945	99.129.918.642
Điều chỉnh tăng	-	-
Điều chỉnh giảm	-	1.710.221.325
Thuế thu nhập doanh nghiệp	773.747.989	20.173.827.993
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	773.747.989	20.173.827.993
Lợi nhuận sau thuế	3.094.991.956	78.956.090.649
Phân phối thu nhập	64.779.020.000	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	64.779.020.000	-
Trả cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và cổ phiếu thưởng cho CBCNV	-	44.171.890.000
Lợi nhuận chưa phân phối	47.145.928.264	108.829.956.308

5.15 DOANH THU

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	30.000.027.449	162.324.087.709
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	3.211.112.642	2.249.037.284
Doanh thu từ kinh doanh phối thép	64.870.438.000	-
Doanh thu từ bất động sản đã bán	28.917.246.974	104.680.456.135
Cộng	126.998.825.065	269.253.581.128

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***5.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN**

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	33.747.512.816	134.936.686.729
Giá vốn của phối thép thương mại	64.770.328.000	-
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	2.818.519.876	1.461.513.816
Giá vốn của bất động sản đã bán	11.523.569.657	26.602.965.004
Cộng	112.859.930.349	163.001.165.549

5.17 DOANH THU, CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	4.192.089.751	61.792.759
Cộng	4.192.089.751	61.792.759
Chi phí hoạt động tài chính		
Lãi tiền vay	6.537.136.338	2.736.071.653
Dự phòng tổn thất đầu tư	96.099.658	123.875.329
Cộng	6.633.235.996	2.859.946.982

5.18 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.319.016.750	3.026.966.074
Chi phí đồ dùng văn phòng	185.961.571	49.379.549
Chi phí khấu hao TSCĐ	589.317.365	560.788.657
Thuế, phí và lệ phí	104.112.000	244.913.134
Chi phí dự phòng	-	-
Hoàn nhập dự phòng	(100.000.000)	(64.071.000)
Chi phí dịch vụ mua ngoài	3.597.360.678	2.988.126.776
Chi phí bằng tiền khác	75.385.711	94.162.629
Cộng	7.771.154.075	6.900.265.819

5.19 THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
	VND	VND
Thanh lý tài sản cố định	-	-
Các khoản khác	4.698.912	-
Cộng	4.698.912	-

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 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	3.868.739.945	96.217.226.784
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	3.868.739.945	96.217.226.784
- Điều chỉnh tăng	-	336.768.753
- Điều chỉnh giảm	-	-
Trong đó: + Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	7.762.426.024	69.899.552.088
+ Thu nhập từ các hoạt động khác	(3.893.686.079)	26.654.443.449
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	773.747.989	13.979.910.417
Chi phí thuế TNDN từ các hoạt động khác	-	5.330.888.690
Thuế TNDN		
Thuế TNDN truy thu theo Quyết định của Cục thuế	-	-
Thuế TNDN thực tế phải nộp	773.747.989	19.310.799.107
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	3.094.991.956	76.906.427.677

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.

5.21 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. |

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/09/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025
- HAPDIC	Thi công xây dựng	7.695.545.041	162.362.774.073
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	8.000.000.000	10.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	933.287.671	1.976.712.326
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chuyển nhượng BĐS	12.000.000.000	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	50.000.000.000	10.000.000.000
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay phải trả	1.817.183.562	332.054.791

Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Chỉ tiêu	30/09/2026	01/01/2026
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	5.526.705.113	5.726.705.113
- HAPDIC	Phải thu khách hàng	8.662.984.644	1.318.473.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	15.000.000.000	48.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	13.930.691.087	8.614.543.375
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	50.000.000.000	10.000.000.000

5.22 CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

Tổng Công ty không có khoản công nợ tiềm tàng nào khác cần điều chỉnh hoặc công bố trên Báo cáo tài chính.

5.23 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.

5.24 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2025 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế và Báo cáo tài chính Quý III năm 2025 của Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô Thị Nam Hà Nội.

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Đắc Long