

**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, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam/*Cau Giat Industrial Cluster, Chuyen Ngoai Commune, Duy Tien Town, Ha Nam Province*.
- Điện thoại/*Telephone*: 84-(226) 384 77 56
- Email: [dothinamhanoi@gmail.com](mailto: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 đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 số 2506/2024/BCTC/IAV do Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế lập ngày 25/02/2025/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation announces the disclosure of the audited financial statements for the fiscal year ended December 31, 2024, No. 2506/2024/BCTC/IAV, prepared by International Auditing and Valuation Company Limited on February 25, 2025.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 04/03/2025 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn>/*This information was published on the company's website on March 4, 2025, 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 đã được kiểm toán năm 2024/*Audited Financial Statements for 2024.*

**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 đã được kiểm toán  
cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024



## MỤC LỤC

	<b>Trang</b>
<b>BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC</b>	2 - 3
<b>BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP</b>	4 - 5
<b>BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN</b>	
Bảng cân đối kế toán	6 - 7
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	8
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	9
Thuyết minh Báo cáo tài chính	10 - 38

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024.

### **THÔNG TIN CÔNG TY**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 14 ngày 10/09/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

### **CÁC THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ, BAN KIỂM SOÁT VÀ BAN TỔNG GIÁM ĐỐC**

Các thành viên của Hội đồng quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc trong năm tài chính và cho đến ngày lập báo cáo này gồm:

#### **Hội đồng quản trị**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập

#### **Ban Kiểm soát**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng ban
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên

#### **Ban Tổng Giám đốc**

<b>Họ và tên</b>	<b>Chức vụ</b>
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc

#### **Đại diện pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong năm tài chính và cho đến thời điểm lập báo cáo này là ông Nguyễn Đắc Long - Tổng Giám đốc.

### **CÁC SỰ KIỆN PHÁT SAU NGÀY KẾT THÚC NĂM TÀI CHÍNH**

Không có sự kiện quan trọng nào xảy ra kể từ ngày kết thúc năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh Báo cáo tài chính.

### **KIỂM TOÁN VIÊN**

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Công ty.

## **BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)**

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

- Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;
- Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;
- Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;
- Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và
- Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng số kế toán được ghi chép một cách phù hợp để phản ánh một cách hợp lý tình hình tài chính của Công ty ở bất kỳ thời điểm nào và đảm bảo rằng Báo cáo tài chính tuân thủ chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Ban Tổng Giám đốc cũng chịu trách nhiệm đảm bảo an toàn cho tài sản của Công ty và thực hiện các biện pháp thích hợp để ngăn chặn và phát hiện các hành vi gian lận và sai phạm khác.

Ban Tổng Giám đốc xác nhận rằng Công ty đã tuân thủ các yêu cầu nêu trên trong việc lập Báo cáo tài chính.

### **PHÊ DUYỆT BÁO CÁO TÀI CHÍNH**

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm ngày 31 tháng 12 năm 2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### **CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN**

Ban Tổng Giám đốc cam kết rằng Công ty tuân thủ Nghị định 155/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Thủ tướng Chính phủ Quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Công ty không vi phạm nghĩa vụ công bố thông tin theo quy định tại Thông tư số 96/2020/TT-BTC ngày 16/11/2020 của Bộ Tài chính hướng dẫn về việc công bố thông tin trên Thị trường chứng khoán, Thông tư số 68/2024/TT-BTC ngày 18/09/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của các thông tư quy định về giao dịch chứng khoán trên hệ thống giao dịch chứng khoán; bù trừ và thanh toán giao dịch chứng khoán; hoạt động của công ty chứng 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

Hà Nam, ngày 25 tháng 02 năm 2025

Số: 2506/2024/BCTC/IAV

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

**Kính gửi:** Các cổ đông  
Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc  
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 25 tháng 02 năm 2025, từ trang 06 đến trang 38, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

### Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm về việc lập và trình bày trung thực và hợp lý Báo cáo tài chính của Công ty theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính và chịu trách nhiệm về kiểm soát nội bộ mà Ban Tổng Giám đốc xác định là cần thiết để đảm bảo cho việc lập và trình bày Báo cáo tài chính không có sai sót trọng yếu do gian lận hoặc nhầm lẫn.

### Trách nhiệm của Kiểm toán viên

Trách nhiệm của chúng tôi là đưa ra ý kiến về Báo cáo tài chính dựa trên kết quả của cuộc kiểm toán. Chúng tôi đã tiến hành kiểm toán theo các Chuẩn mực Kiểm toán Việt Nam. Các Chuẩn mực này yêu cầu chúng tôi tuân thủ chuẩn mực và các quy định về đạo đức nghề nghiệp, lập kế hoạch và thực hiện cuộc kiểm toán để đạt được sự đảm bảo hợp lý về việc liệu Báo cáo tài chính của Công ty có còn sai sót trọng yếu hay không.

Công việc kiểm toán bao gồm thực hiện các thủ tục nhằm thu thập các bằng chứng kiểm toán về các số liệu và thuyết minh trên Báo cáo tài chính. Các thủ tục kiểm toán được lựa chọn dựa trên xét đoán của kiểm toán viên, bao gồm đánh giá rủi ro có sai sót trọng yếu trong Báo cáo tài chính do gian lận hoặc nhầm lẫn. Khi thực hiện đánh giá các rủi ro này, kiểm toán viên đã xem xét kiểm soát nội bộ của Công ty liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính trung thực, hợp lý nhằm thiết kế các thủ tục kiểm toán phù hợp với tình hình thực tế, tuy nhiên không nhằm mục đích đưa ra ý kiến về hiệu quả của kiểm soát nội bộ của Công ty. Công việc kiểm toán cũng bao gồm đánh giá tính thích hợp của các chính sách kế toán được áp dụng và tính hợp lý của các ước tính kế toán của Ban Tổng Giám đốc cũng như đánh giá việc trình bày tổng thể Báo cáo tài chính.

Chúng tôi tin tưởng rằng các bằng chứng kiểm toán mà chúng tôi đã thu thập được là đầy đủ và thích hợp làm cơ sở cho ý kiến kiểm toán của chúng tôi.

## BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP (tiếp theo)

### Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tại ngày 31/12/2024, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

### Vấn đề khác

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



**DƯƠNG VĂN THIỆU**

Phó Giám đốc

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 5353-2025-283-1

Thay mặt và đại diện cho

**CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ**

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2025

**NGUYỄN PHƯƠNG THÚY**

Kiểm toán viên

Số Giấy CNĐKHN kiểm toán: 4567-2022-283-1

**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>A. TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>	<b>100</b>		<b>194.006.433.766</b>	<b>179.357.861.478</b>
<b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>21.633.945.852</b>	<b>8.289.987.259</b>
1. Tiền	111		18.633.945.852	8.289.987.259
2. Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
<b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>	<b>130</b>		<b>57.367.291.774</b>	<b>50.135.527.843</b>
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	44.716.935.347	49.550.053.250
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	19.373.762.557	8.200.082.084
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		21.357.489	6.816.818
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(6.744.763.619)	(7.621.424.309)
<b>IV. Hàng tồn kho</b>	<b>140</b>	<b>4.4</b>	<b>93.505.779.005</b>	<b>94.278.556.158</b>
1. Hàng tồn kho	141		93.505.779.005	94.278.556.158
<b>V. Tài sản ngắn hạn khác</b>	<b>150</b>		<b>21.499.417.135</b>	<b>26.653.790.218</b>
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	12.288.598	33.937.608
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.487.128.537	26.619.852.610
<b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>	<b>200</b>		<b>606.664.580.631</b>	<b>505.326.224.634</b>
<b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Tài sản cố định</b>	<b>220</b>	<b>4.9</b>	<b>62.975.113.609</b>	<b>67.791.329.695</b>
1. Tài sản cố định hữu hình	221		62.975.113.609	67.791.329.695
- Nguyên giá	222		123.452.888.294	128.102.083.177
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.477.774.685)	(60.310.753.482)
<b>III. Bất động sản đầu tư</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Tài sản dở dang dài hạn</b>	<b>240</b>		<b>539.088.747.966</b>	<b>430.397.268.069</b>
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.5	539.088.747.966	430.397.268.069
<b>V. Đầu tư tài chính dài hạn</b>	<b>250</b>	<b>4.7</b>	<b>4.545.406.029</b>	<b>5.908.923.871</b>
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.454.593.971)	(4.091.076.129)
<b>VI. Tài sản dài hạn khác</b>	<b>260</b>		<b>55.313.027</b>	<b>1.228.702.999</b>
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.6	55.313.027	1.228.702.999
<b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN</b>	<b>270</b>		<b>800.671.014.397</b>	<b>684.684.086.112</b>



**BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)**  
Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>	<b>300</b>		<b>284.657.954.576</b>	<b>251.674.709.622</b>
<b>I. Nợ ngắn hạn</b>	<b>310</b>		<b>233.769.522.502</b>	<b>192.680.903.498</b>
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	15.961.905.853	16.703.122.251
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	74.400.000.000	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	15.772.344.210	658.155.453
4. Phải trả người lao động	314		1.547.722.213	1.164.000.000
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	7.226.050.226	4.774.150.994
6. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	5.455.000.000	70.800.000.000
7. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	113.406.500.000	98.581.474.800
<b>II. Nợ dài hạn</b>	<b>330</b>		<b>50.888.432.074</b>	<b>58.993.806.124</b>
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	31.709.667.600	30.774.529.600
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	19.178.764.474	28.219.276.524
<b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>	<b>400</b>	<b>4.16</b>	<b>516.013.059.821</b>	<b>433.009.376.490</b>
<b>I. Vốn chủ sở hữu</b>	<b>410</b>		<b>516.013.059.821</b>	<b>433.009.376.490</b>
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		441.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		441.745.200.000	421.745.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74.061.743.821	11.058.060.490
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		11.058.060.490	5.165.014.867
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		63.003.683.331	5.893.045.623
<b>II. Nguồn kinh phí và quỹ khác</b>	<b>430</b>		-	-
<b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN</b>	<b>440</b>		<b>800.671.014.397</b>	<b>684.684.086.112</b>

Người lập biểu  
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng  
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Đắc Long  
Hà Nam, Việt Nam

Ngày 25 tháng 02 năm 2025

**BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH**  
Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Chi tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	160.353.679.429	73.133.546.015
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		160.353.679.429	73.133.546.015
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	70.905.646.756	50.076.313.521
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		89.448.032.673	23.057.232.494
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	47.564.350	7.416.003
7. Chi phí tài chính	22	5.4	3.873.974.978	2.650.075.988
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		2.510.457.136	2.233.638.849
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	7.688.320.258	13.644.573.710
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		77.933.301.787	6.769.998.799
11. Thu nhập khác	31	5.6	992.186.697	1.082.769.343
12. Chi phí khác	32	5.7	136.707.456	193.393.651
13. Lợi nhuận khác	40		855.479.241	889.375.692
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		78.788.781.028	7.659.374.491
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.9	15.785.097.697	1.766.328.868
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		63.003.683.331	5.893.045.623
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.8	1.467	140
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.8	1.467	140

Người lập biểu  
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng  
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Đắc Long  
Hà Nam, Việt Nam

Ngày 25 tháng 02 năm 2025

**BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ**

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024  
(theo phương pháp gián tiếp)

Chi tiêu	MS	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>1. Lợi nhuận trước thuế</b>	<b>01</b>		<b>78.788.781.028</b>	<b>7.659.374.491</b>
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.723.933.930	4.360.759.561
- Các khoản dự phòng	03		486.857.152	5.937.798.841
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(977.564.350)	(1.030.389.049)
- Chi phí lãi vay	06		2.510.457.136	2.233.638.849
<b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>	<b>08</b>		<b>86.532.464.896</b>	<b>19.161.182.693</b>
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.222.379.168)	25.313.804.615
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		772.777.153	17.868.923.919
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		9.620.953.334	(42.249.831.598)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.195.038.982	2.365.049.312
- Tiền lãi vay đã trả	14		(2.013.900.370)	(1.710.043.849)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(659.218.459)	(505.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>	<b>20</b>		<b>94.225.736.368</b>	<b>20.244.085.092</b>
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(107.643.855.275)	(52.122.061.956)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		930.000.000	1.323.518.518
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		47.564.350	7.416.003
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>	<b>30</b>		<b>(106.666.290.925)</b>	<b>(50.791.127.435)</b>
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		20.000.000.000	-
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	33.915.486.850	59.500.000.000
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(28.130.973.700)	(28.000.000.000)
<b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>	<b>40</b>		<b>25.784.513.150</b>	<b>31.500.000.000</b>
<b>Lưu chuyển tiền thuần trong năm</b>	<b>50</b>		<b>13.343.958.593</b>	<b>952.957.657</b>
<b>Tiền và tương đương tiền đầu năm</b>	<b>60</b>		<b>8.289.987.259</b>	<b>7.337.029.602</b>
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
<b>Tiền và tương đương tiền cuối năm</b>	<b>70</b>		<b>21.633.945.852</b>	<b>8.289.987.259</b>

Người lập biểu  
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng  
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Đắc Long

Hà Nam, Việt Nam

Ngày 25 tháng 02 năm 2025

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024

Các thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với các Báo cáo tài chính kèm theo.

### 1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

#### 1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 14 ngày 10/09/2024 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 14 là 441.745.200.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 44.174.520 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2024 là 36 người (ngày 31 tháng 12 năm 2023: 37 người).

#### 1.2 Lĩnh vực kinh doanh

Công ty hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh chính là đầu tư và kinh doanh bất động sản và xây dựng công trình công nghiệp, dân dụng, giao thông...

#### 1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời;
- Xây dựng nhà để ở;
- Xây dựng công trình đường bộ (4211, 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng;
- Xây dựng công trình cấp, thoát nước;
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810).

#### 1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty không quá 12 tháng.

#### 1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong năm có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2024, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty.

#### 1.6 Tuyên bố về khả năng so sánh trên Báo cáo tài chính

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2024 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước.

## 2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ NĂM TÀI CHÍNH

### 2.1. Cơ sở lập Báo cáo tài chính

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Báo cáo tài chính kèm theo không nhằm phản ánh tình hình tài chính, kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ theo các nguyên tắc và thông lệ kế toán được chấp nhận chung tại các nước khác ngoài Việt Nam.

### 2.2. Giả định hoạt động liên tục

Không có bất kỳ sự kiện nào gây ra sự nghi ngờ lớn về khả năng hoạt động liên tục và Công ty không có ý định cũng như buộc phải ngừng hoạt động, hoặc phải thu hẹp đáng kể quy mô hoạt động của mình.

### 2.3. Năm tài chính

Năm tài chính của Công ty bắt đầu từ ngày 01 tháng 01 và kết thúc vào ngày 31 tháng 12 hàng năm.

## 3. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

### 3.1 Ước tính kế toán

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính yêu cầu Ban Tổng Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### 3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

Tiền và các khoản tương đương tiền bao gồm tiền mặt tại quỹ, các khoản tiền gửi không kỳ hạn, các khoản đầu tư ngắn hạn, có khả năng thanh khoản cao, dễ dàng chuyển đổi thành tiền và ít rủi ro liên quan đến việc biến động giá trị.

### 3.3 Các khoản đầu tư tài chính

#### Các khoản đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác

Đầu tư vào công cụ vốn của đơn vị khác phản ánh các khoản đầu tư công cụ vốn nhưng Công ty không có quyền kiểm soát, đồng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên được đầu tư.

Khoản đầu tư vào công cụ vốn các đơn vị khác được phản ánh theo nguyên giá trừ các khoản dự phòng giảm giá đầu tư.

### 3.4 Các khoản phải thu

Nợ phải thu là số tiền có thể thu hồi của khách hàng hoặc các đối tượng khác. Nợ phải thu được trình bày theo giá trị ghi sổ trừ đi các khoản dự phòng phải thu khó đòi.

Dự phòng phải thu khó đòi được lập cho từng khoản nợ phải thu khó đòi căn cứ vào tuổi nợ quá hạn của các khoản nợ hoặc dự kiến mức tổn thất có thể xảy ra, hoặc các khoản nợ phải thu mà người nợ khó có khả năng thanh toán do bị thanh lý, phá sản hay các khó khăn tương tự.

### 3.5 Hàng tồn kho

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại.

Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền và được hạch toán theo phương pháp kê khai thường xuyên.

Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí ước tính để hoàn thành sản phẩm cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

Dự phòng giảm giá hàng tồn kho của Công ty được trích lập theo các quy định kế toán hiện hành. Theo đó, Công ty được phép trích lập dự phòng giảm giá hàng tồn kho lỗi thời, hỏng, kém phẩm chất và trong trường hợp giá gốc của hàng tồn kho cao hơn giá trị thuần có thể thực hiện được tại ngày kết thúc niên độ kế toán.

### 3.6 Tài sản cố định hữu hình

Tài sản cố định hữu hình được trình bày theo nguyên giá trừ giá trị hao mòn lũy kế.

Nguyên giá tài sản cố định hình thành do mua sắm bao gồm giá mua và toàn bộ các chi phí khác liên quan trực tiếp đến việc đưa tài sản vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

	<b>Thời gian khấu hao</b> (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc, thiết bị	5 - 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	6 - 10
Thiết bị dụng cụ, quản lý	3 - 6

### 3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

Các tài sản đang trong quá trình xây dựng phục vụ mục đích sản xuất, cho thuê, quản trị hoặc cho bất kỳ mục đích nào khác được ghi nhận theo giá gốc. Chi phí này bao gồm các chi phí cần thiết để hình thành tài sản phù hợp với chính sách kế toán của Công ty. Việc tính khấu hao của các tài sản này được áp dụng giống như với các tài sản khác, bắt đầu từ khi tài sản ở vào trạng thái sẵn sàng sử dụng.

### 3.8 Chi phí trả trước

Chi phí trả trước bao gồm các chi phí thực tế đã phát sinh nhưng có liên quan đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của nhiều năm tài chính. Chi phí trả trước của Công ty bao gồm các chi phí sau:

#### **Công cụ, dụng cụ**

Các công cụ, dụng cụ đã đưa vào sử dụng được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

#### **Chi phí khác**

Các chi phí khác được phân bổ vào chi phí theo phương pháp đường thẳng với thời gian phân bổ không quá 03 năm.

### 3.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả được ghi nhận cho số tiền phải trả trong tương lai liên quan đến hàng hóa và dịch vụ đã nhận được. Chi phí phải trả được ghi nhận dựa trên các ước tính hợp lý về số tiền phải trả.

Việc phân loại các khoản phải trả là phải trả người bán, chi phí phải trả và phải trả khác được thực hiện theo nguyên tắc sau:

- Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.
- Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.
- Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

### 3.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

Các khoản vay được dõi theo từng đối tượng cho vay, từng khế ước vay nợ và kỳ hạn phải trả của các khoản vay. Trường hợp vay nợ bằng ngoại tệ thì thực hiện theo dõi chi tiết theo nguyên tệ.

### 3.11 Chi phí đi vay

Chi phí đi vay được ghi nhận vào chi phí sản xuất, kinh doanh trong năm khi phát sinh, trừ khi được vốn hoá theo quy định của Chuẩn mực kế toán Việt Nam số 16 "Chi phí đi vay". Theo đó, chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan. Đối với khoản vay riêng phục vụ việc xây dựng tài sản cố định, bất động sản đầu tư, lãi vay được vốn hóa kể cả khi thời gian xây dựng dưới 12 tháng.

### 3.12 Vốn chủ sở hữu

Vốn đầu tư của chủ sở hữu được ghi nhận theo số vốn thực tế đã góp của các cổ đông.

### 3.13 Phân phối lợi nhuận

Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp được phân phối cho các cổ đông sau khi đã trích lập các quỹ theo Điều lệ của Công ty cũng như các quy định của pháp luật và đã được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

Việc phân phối lợi nhuận cho các cổ đông được cân nhắc đến các khoản mục phi tiền tệ nằm trong lợi nhuận sau thuế chưa phân phối có thể ảnh hưởng đến luồng tiền và khả năng chi trả cổ tức như lãi do đánh giá lại tài sản mang đi góp vốn, lãi do đánh giá lại các khoản mục tiền tệ, các công cụ tài chính và các khoản mục phi tiền tệ khác.

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt và có danh sách chốt quyền cổ đông nhận cổ tức.

### 3.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

#### *Doanh thu cung cấp dịch vụ*

Doanh thu của giao dịch cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp dịch vụ được thực hiện trong nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ được căn cứ vào kết quả phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính. Kết quả của giao dịch cung cấp dịch vụ được xác định khi thỏa mãn tất cả các điều kiện sau:

- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Có khả năng thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch cung cấp dịch vụ đó.
- Xác định được phân công việc đã hoàn thành vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Xác định được chi phí phát sinh cho giao dịch và chi phí để hoàn thành giao dịch cung cấp dịch vụ đó

### ***Doanh thu xây dựng***

Khi kết quả thực hiện hợp đồng được ước tính một cách đáng tin cậy thì:

- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày kết thúc năm tài chính.
- Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

Các khoản tăng, giảm khối lượng xây lắp, các khoản thu bồi thường và các khoản thu khác chỉ được ghi nhận doanh thu khi đã được thống nhất với khách hàng.

Khi kết quả thực hiện hợp đồng xây dựng không thể ước tính được một cách đáng tin cậy, thì:

- Doanh thu chỉ được ghi nhận tương đương với chi phí của hợp đồng đã phát sinh mà việc hoàn trả là tương đối chắc chắn;
- Chi phí của hợp đồng chỉ được ghi nhận vào chi phí khi đã phát sinh.

Chênh lệch giữa tổng doanh thu lũy kế của hợp đồng xây dựng đã ghi nhận và khoản tiền lũy kế ghi trên hóa đơn thanh toán theo tiến độ kế hoạch của hợp đồng được ghi nhận là khoản phải thu hoặc phải trả theo tiến độ kế hoạch của các hợp đồng xây dựng.

### ***Doanh thu bán bất động sản***

Doanh thu bán bất động sản đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Bất động sản đã hoàn thành toàn bộ và bàn giao cho người mua, doanh nghiệp đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sở hữu bất động sản cho người mua.
- Công ty không còn nắm giữ quyền quản lý bất động sản như người sở hữu bất động sản hoặc quyền kiểm soát bất động sản.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Công ty đã thu được hoặc sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán bất động sản.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán bất động sản.

Trường hợp khách hàng có quyền hoàn thiện nội thất của bất động sản và Công ty thực hiện việc hoàn thiện nội thất của bất động sản theo đúng thiết kế, mẫu mã, yêu cầu của khách hàng theo một hợp đồng hoàn thiện nội thất bất động sản riêng thì doanh thu được ghi nhận khi hoàn thành, bàn giao phần xây thô cho khách hàng

### ***Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền***

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi thỏa mãn đồng thời tất cả các điều kiện sau:

- Đã chuyển giao rủi ro và lợi ích gắn liền với quyền sử dụng đất cho người mua.
- Doanh thu được xác định tương đối chắc chắn.
- Xác định được chi phí liên quan đến giao dịch bán nền đất.
- Công ty đã thu được hoặc chắc chắn sẽ thu được lợi ích kinh tế từ giao dịch bán nền đất.

### ***Doanh thu hoạt động tài chính***

#### ***Tiền lãi***

Tiền lãi được ghi nhận trên cơ sở dồn tích, được xác định trên số dư các tài khoản tiền gửi và lãi suất thực tế từng kỳ.

### **3.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

Chi phí quản lý doanh nghiệp phản ánh các chi phí thực tế phát sinh trong quá trình quản lý chung của Công ty chủ yếu bao gồm các chi phí về lương nhân viên bộ phận quản lý; bảo hiểm xã hội, bảo hiểm y tế, kinh phí công đoàn, bảo hiểm thất nghiệp của nhân viên quản lý; chi phí vật liệu văn phòng; chi phí khấu hao; chi phí dự phòng; dịch vụ mua ngoài và chi phí khác.



**3.16 Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại.

Số thuế phải trả hiện tại được tính dựa trên thu nhập chịu thuế trong kỳ. Thu nhập chịu thuế khác với lợi nhuận trước thuế được trình bày trên Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh vì thu nhập chịu thuế không bao gồm các khoản thu nhập hay chi phí tính thuế hoặc được khấu trừ trong các kỳ khác (bao gồm cả lỗ mang sang, nếu có) và ngoài ra không bao gồm các chỉ tiêu không chịu thuế hoặc không được khấu trừ.

Tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả được bù trừ khi Công ty có quyền hợp pháp để bù trừ giữa tài sản thuế thu nhập hiện hành với thuế thu nhập hiện hành phải nộp và khi các tài sản thuế thu nhập hoãn lại và nợ thuế thu nhập hoãn lại phải trả liên quan tới thuế thu nhập doanh nghiệp được quản lý bởi cùng một cơ quan thuế và Công ty có dự định thanh toán thuế thu nhập hiện hành trên cơ sở thuần.

Việc xác định thuế thu nhập của Công ty căn cứ vào các quy định hiện hành về thuế. Tuy nhiên, những quy định này thay đổi theo từng thời kỳ và việc xác định sau cùng về thuế thu nhập doanh nghiệp tùy thuộc vào kết quả kiểm tra của cơ quan thuế có thẩm quyền.

**3.17 Các bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định tài chính và hoạt động. Các bên cũng được coi là bên liên quan nếu cùng được kiểm soát chung hoặc cùng chịu sự ảnh hưởng đáng kể chung.

Trong việc xem xét mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú trọng nhiều hơn hình thức pháp lý.

**4. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN**

**4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	128.223.029	160.781.652
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.505.722.823	8.129.205.607
Các khoản tương đương tiền	3.000.000.000	-
<i>Tiền gửi có kỳ hạn</i>	<i>3.000.000.000</i>	<i>-</i>
	<b>21.633.945.852</b>	<b>8.289.987.259</b>

**4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng**

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Ban Quản lý dự án Đầu tư Xây dựng thị xã Duy Tiên	28.938.339.000	33.486.324.000
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	-	7.487.788.000
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	6.653.365.803
Trung tâm Phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên	6.980.698.000	-
Các khoản phải thu khách hàng khác	3.071.193.234	1.922.575.447
	<b>44.716.935.347</b>	<b>49.550.053.250</b>
<b>Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>5.726.705.113</b>	<b>6.653.365.803</b>

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Cơ điện và PCCC Huy Hoàng	524.570.881	3.620.668.104
Công ty CP Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	2.273.266.767	2.983.260.000
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng ICON Hà Nội	5.271.415.292	-
Công ty CP Q-HOME	2.000.000.000	-
Các khoản trả trước cho người bán khác	9.304.509.617	1.596.153.980
	<b>19.373.762.557</b>	<b>8.200.082.084</b>

4.4 Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	3.797.116.997	-	981.011.466	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	89.708.662.008	-	93.297.544.692	-
	<b>93.505.779.005</b>	<b>-</b>	<b>94.278.556.158</b>	<b>-</b>

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp:	41.822.557.755	20.367.150.882
<i>Công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đầu giá QSD đất thuộc địa bàn TDP Du Long, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên (giai đoạn I)</i>	9.595.033.662	9.595.033.662
<i>Công trình Thi công xây dựng Khu DVTM Lưu trú TM4, TM5 tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III</i>	28.601.463.964	-
<i>Các công trình khác</i>	3.626.060.129	10.772.117.220
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án: Khu dân cư Mộc Bắc (i)	47.886.104.253	72.930.393.810
	<b>89.708.662.008</b>	<b>93.297.544.692</b>

(i) Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Mộc Bắc, thị xã Duy Tiên theo quyết định số 546/QĐ-UBND của UBND tỉnh Hà Nam ngày 02/04/2019. Một số thông tin chi tiết về dự án như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Mộc Bắc, huyện Duy Tiên;
- Địa điểm xây dựng: xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên;
- Diện tích: 81.389,0 m<sup>2</sup>; diện tích đất thương phẩm: 34.989,8 m<sup>2</sup>;
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất mới đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị;
- Tổng mức đầu tư: 72.169.638.000 đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: 20 tháng (kể từ ngày có quyết định bàn giao đất).

Theo thông báo số 2849/TB-STN&MT của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam ngày 10/11/2023, Công ty đáp ứng điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch đối với diện tích 33.719,9 m<sup>2</sup>.

4.5 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Xây dựng cơ bản</b>	<b>538.844.632.692</b>	<b>430.397.268.069</b>
Dự án Đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức BT (1)	43.228.732.916	24.511.862.433
Dự án ĐTXD tuyến đường BT từ Hoà Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương (2)	186.729.282.973	179.931.966.345
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hòa Mạc (3)	204.533.396.437	177.671.524.190
Dự án Đầu tư xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại P. Châu Giang, Tx. Duy Tiên (4)	43.858.385.162	42.269.415.302
Dự án Khu nhà ở Tân Hà (5)	6.112.773.771	6.012.499.799
Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn (6)	54.382.061.433	-
<b>Sửa chữa</b>	<b>244.115.274</b>	<b>-</b>
Chi phí sửa chữa tài sản cố định	244.115.274	-
	<b>539.088.747.966</b>	<b>430.397.268.069</b>

(1) Dự án đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính thuộc Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công tư (PPP), hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT) theo Quyết định phê duyệt số 2250/QĐ-UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam và hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) số 0911/2020/HĐ-XD-CG ký với Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên;

Ngày 31/10/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 2124/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công tư PPP, Hợp đồng BT từ năm 2019-2022 thành từ năm 2019-2024.

(2) Bao gồm dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức đối tác công tư (PPP); và hai dự án đối ứng: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương và Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam. Chi tiết các dự án như sau:

- Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 (hình thức đối tác công tư (PPP)) theo hợp đồng số 1712/2019/HĐ-XD-CG ký giữa Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%) ngày 17/12/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
  - + Giá trị tổng vốn đầu tư: 145.178.507.000 đồng;
  - + Dự án đối ứng: Nhà đầu tư được giao thực hiện dự án khác và được thanh toán bằng quỹ đất (đất ở và đất thương mại dịch vụ) của dự án Khu nhà ở Chợ Lương và dự án khu nhà ở đô thị Văn Xá để thực hiện dự án BT theo điều kiện quy định tại Nghị định 63/2018/NĐ-CP, Nghị định 69/2019/NĐ-CP và Luật quản lý, sử dụng tài sản công;
  - + Thời gian và tiến độ hoàn thành công trình dự án, bao gồm: Năm 2019-2022 (24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất thực địa).

Ngày 30/10/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 2123/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 (từ Km0+00 đến Km2+560,41) theo hình thức đối tác công tư PPP, Hợp đồng BT đến hết tháng 7 năm 2025.

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 23/07/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:

- + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 từ Km0+00 đến Km2+560,41;
- + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
- + Diện tích sử dụng đất: 197.750,0 m<sup>2</sup>;
- + Tổng số vốn đầu tư: 273.868.562.000 đồng;
- + Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất ở mới, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng ... đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, tạo cảnh quan và phát triển đô thị; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT).

Ngày 11/10/2023, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1969/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở chợ Lương, tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên đến hết quý II năm 2025;

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 04/10/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
  - + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05- từ Km0+00 đến Km2+560,41;
  - + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
  - + Diện tích sử dụng đất: 151.388,0 m<sup>2</sup>;
  - + Tổng số vốn đầu tư: 232.365.698.000 đồng;
  - + Mục tiêu đầu tư: Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên; hình thành tổ hợp dịch vụ thương mại và khu ở mới tập trung có mật độ xây dựng trung bình, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phục vụ cho người dân trong khu vực; từng bước lấp đầy các dự án nhà ở đô thị trong khu vực, hình thành điểm nhấn cho đô thị Duy Tiên; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05-từ Km0+00 đến Km2+560,41 theo hình thức đối tác công tư;

Ngày 16/10/2023, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1996/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá, tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên đến hết quý IV năm 2025.

(3) Dự án Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn TMDV Tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Vãn, thị xã Duy Tiên được chấp thuận tại văn bản số 846/UBND-GTXD ngày 27/03/2020 với quy mô diện tích cụ thể như sau:

- Khu khách sạn, trung tâm tổ chức sự kiện và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 7.814 m<sup>2</sup>;
- Khu nhà hàng ăn uống và dịch vụ: Diện tích sử dụng đất là 2.104 m<sup>2</sup>;
- Khu siêu thị và văn phòng cho thuê và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 1.407 m<sup>2</sup>;
- Tổng số vốn đầu tư: 378.468.831.000 đồng;
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

(4) Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 1979/QĐ-UBND ngày 23/09/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê;
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có nhu cầu thuê nhà xưởng có sẵn để đầu tư hoạt động kinh doanh tăng doanh thu, lợi nhuận cho doanh nghiệp, giải quyết vấn đề việc làm cho lao động, đóng góp ngân sách nhà nước;
- Diện tích khu đất: 99.645 m<sup>2</sup>;
- Tổng số vốn đầu tư: 301.260.300.000 đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2019 - Năm 2023.

(5) Dự án Khu nhà ở Tân Hà giai đoạn 1 được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở Tân Hà Giai đoạn 1 tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý;
- Diện tích sử dụng đất: 120.406,55 m<sup>2</sup>;
- Tổng số vốn đầu tư: 221.389.820.000 đồng;
- Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (33%), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 6 (34%), Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ (33%);
- Mục tiêu dự án: Hình thành khu ở mới tập trung, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực đồng bộ.

(6) Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn Thị xã Duy Tiên theo quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24 tháng 09 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tổng diện tích khu đất: 21.253,8 m<sup>2</sup>
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 400.232,3 triệu đồng
- Thời gian sử dụng đất: 50 năm
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2024 – năm 2026
- Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là đơn vị trúng đấu giá theo quyết định số 1591/QĐ-UBND ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn Thị xã Duy Tiên.

4.6 Chi phí trả trước

4.6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	<u>Số cuối năm</u> <i>VND</i>	<u>Số đầu năm</u> <i>VND</i>
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.965.821	23.237.246
Các khoản khác	10.322.777	10.700.362
	<u><b>12.288.598</b></u>	<u><b>33.937.608</b></u>

4.6.2 Chi phí trả trước dài hạn

	<u>Số cuối năm</u> <i>VND</i>	<u>Số đầu năm</u> <i>VND</i>
Nâng cấp, cải tạo trụ sở Tổng công ty	-	1.056.571.213
Công cụ dụng cụ xuất dùng	54.518.589	168.288.812
Các khoản khác	794.438	3.842.974
	<u><b>55.313.027</b></u>	<u><b>1.228.702.999</b></u>

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn	Số cuối năm		Giá trị hợp lý		Số đầu năm		Giá trị hợp lý	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
<b>Đầu tư vào đơn vị khác</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>(5.454.593.971)</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>(4.091.076.129)</b>	<b>(*)</b>	<b>(*)</b>
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)	(*)	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)	(*)
	<b>10.000.000.000</b>	<b>(5.454.593.971)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>10.000.000.000</b>	<b>(4.091.076.129)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

(\*) Công ty chưa xác định giá trị hợp lý của các khoản đầu tư tài chính này do chưa có hướng dẫn cụ thể về việc xác định giá trị hợp lý.

4.8 Nợ xấu	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
<b>Phải thu khách hàng</b>	<b>6.744.763.619</b>	<b>-</b>	<b>7.671.424.309</b>	<b>50.000.000</b>
Ủy ban Nhân dân phường Châu Giang	623.731.000	-	623.731.000	-
Ủy ban Nhân dân xã Mộc Bắc	115.019.506	-	115.019.506	-
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	-	6.653.365.803	-
Hội đồng BTHT và TĐC nút giao Đồng Văn	229.308.000	-	229.308.000	-
Công ty TNHH Dong Shin Coil Vina	50.000.000	-	50.000.000	50.000.000
	<b>6.744.763.619</b>	<b>-</b>	<b>7.671.424.309</b>	<b>50.000.000</b>
	<b>5.726.705.113</b>	<b>-</b>	<b>6.653.365.803</b>	<b>-</b>

**Dự phòng phải thu khó đòi là các bên liên quan (chi tiết**  
 Thuyết minh số 7.3)

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	Tổng cộng VND
<b>NGUYÊN GIÁ</b>					
Số dư đầu năm	88.241.230.142	22.018.945.158	16.541.089.696	1.300.818.181	128.102.083.177
Tăng trong năm	-	232.600.000	675.117.844	-	907.717.844
Mua trong năm	-	-	(5.556.912.727)	-	(5.556.912.727)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<b>88.241.230.142</b>	<b>22.251.545.158</b>	<b>11.659.294.813</b>	<b>1.300.818.181</b>	<b>123.452.888.294</b>
<b>GIÁ TRỊ HAO MÒN</b>					
Số dư đầu năm	32.376.539.853	11.612.527.081	15.678.327.630	643.358.918	60.310.753.482
Tăng trong năm	3.373.374.540	1.753.755.937	363.439.813	233.363.640	5.723.933.930
Khấu hao trong năm	-	-	(5.556.912.727)	-	(5.556.912.727)
Giảm trong năm	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-
Số dư cuối năm	<b>35.749.914.393</b>	<b>13.366.283.018</b>	<b>10.484.854.716</b>	<b>876.722.558</b>	<b>60.477.774.685</b>
<b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>					
Số dư đầu năm	55.864.690.289	10.406.418.077	862.762.066	657.459.263	67.791.329.695
Số dư cuối năm	<b>52.491.315.749</b>	<b>8.885.262.140</b>	<b>1.174.440.097</b>	<b>424.095.623</b>	<b>62.975.113.609</b>

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 14.451.369.216 VND, tại 01/01/2024 là 18.479.291.034 VND; Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 30.365.172.139 VND, tại ngày 01/01/2024 là 32.276.044.975 VND.



**4.10 Phải trả người bán ngắn hạn**

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	2.366.357.983	2.366.357.983	5.082.696.923	5.082.696.923
Công ty CP Cơ điện và Xây dựng Quang Minh	1.827.481.157	1.827.481.157	2.304.784.937	2.304.784.937
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	2.011.660.118	2.011.660.118	3.388.546.800	3.388.546.800
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Số 9	1.446.940.931	1.446.940.931	1.954.380.931	1.954.380.931
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt	1.645.070.000	1.645.070.000	30.100.000	30.100.000
Phải trả cho các đối tượng khác	6.664.395.664	6.664.395.664	3.942.612.660	3.942.612.660
	<b>15.961.905.853</b>	<b>15.961.905.853</b>	<b>16.703.122.251</b>	<b>16.703.122.251</b>

**4.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	60.000.000.000	-
Các khoản người mua trả tiền trước khác (i)	14.400.000.000	-
	<b>74.400.000.000</b>	<b>-</b>
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>60.000.000.000</b>	<b>-</b>

(i) Khoản tiền người mua trả tiền trước cho hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Mộc Bắc.

**4.12 Phải trả khác**

**4.12.1 Phải trả ngắn hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả khác (i)	5.400.000.000	20.400.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn	55.000.000	50.400.000.000
	<b>5.455.000.000</b>	<b>70.800.000.000</b>

(i) Phải trả các cá nhân rút khỏi thoả thuận đặt cọc và không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án KDC Mộc Bắc.

**4.12.2 Phải trả dài hạn khác**

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (*)	31.709.667.600	30.774.529.600
	<b>31.709.667.600</b>	<b>30.774.529.600</b>

(\*) Khoản tiền nhận theo hợp đồng liên danh số 01/HĐ-LD ngày 24/08/2016 giữa Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển nhà Thành Đạt chi tiết như sau:

- Mục đích liên danh: Để thực hiện đầu tư dự án "Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ ngã ba Hòa Mạc đến QL38 mới theo hình thức BT";
- Thời hạn liên danh: Hợp đồng liên danh có hiệu lực kể từ ngày ký đến khi thanh lý hợp đồng giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và liên danh; hợp đồng sẽ tự hết hiệu lực nếu Liên danh không trúng thầu;
- Phân chia trách nhiệm, quyền hạn:
  - + Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội: Thực hiện 60% giá trị dự án;
  - + Công ty Cổ phần đầu tư Phát triển Thành Đạt: Thực hiện 40% giá trị dự án;

Trên cơ sở khối lượng được phân chia, các bên phải chịu trách nhiệm tổ chức triển khai dự án đảm bảo chất lượng, tiến độ của dự án và thực hiện đầy đủ các điều khoản trong hợp đồng giao thầu được ký giữa Cơ quan nhà nước có thẩm quyền và Liên danh.

Khối lượng, giá trị thanh toán cho mỗi thành viên trong Liên danh: Từng kỳ thanh toán căn cứ khối lượng và giá trị được thanh toán với Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Ban điều hành sẽ phân khai và được các đơn vị thành viên ký xác nhận để làm cơ sở thanh toán tiền cho các đơn vị thành viên.

**4.13 Chi phí phải trả ngắn hạn**

	<b>Số cuối năm VND</b>	<b>Số đầu năm VND</b>
Chi phí lãi vay	7.226.050.226	4.774.150.994
	<b>7.226.050.226</b>	<b>4.774.150.994</b>
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn của các bên liên quan</b> (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	7.226.050.226	4.418.378.994

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**  
**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)**

Mẫu số B 09 - DN

4.14 Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	474.309.576	15.785.097.697	659.218.459	-	15.600.188.814
Thuế thu nhập cá nhân	-	183.845.877	752.956.599	764.647.080	-	172.155.396
Thuế nhà đất và tiền thuế đất	-	-	189.868.473	189.868.473	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	<b>658.155.453</b>	<b>16.730.922.769</b>	<b>1.616.734.012</b>	-	<b>15.772.344.210</b>

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

4.15 Vay và nợ thuế tài chính	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
4.15.1 Vay và nợ thuế tài chính dài hạn						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	7.109.030.200	7.109.030.200	4.381.474.800	4.384.000.000	7.111.555.400	7.111.555.400
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)	12.069.734.274	12.069.734.274	-	9.037.986.850	21.107.721.124	21.107.721.124
	<b>19.178.764.474</b>	<b>19.178.764.474</b>	<b>4.381.474.800</b>	<b>13.421.986.850</b>	<b>28.219.276.524</b>	<b>28.219.276.524</b>

TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI  
THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (tiếp theo)

Mẫu số B 09 - DN

4.15.2 Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị	Số có khả năng trả nợ	Tăng	Giảm	Giá trị	Số có khả năng trả nợ
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Vay ngắn hạn</b>						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Thị xã Duy Tiên (3)	34.600.000.000	34.600.000.000	37.600.000.000	13.500.000.000	10.500.000.000	10.500.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ (4)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000
Nguyễn Minh Hoàn (5)	48.000.000.000	48.000.000.000	-	-	48.000.000.000	48.000.000.000
Các cá nhân khác (6)	16.800.000.000	16.800.000.000	1.000.000.000	11.000.000.000	26.800.000.000	26.800.000.000
<b>Vay dài hạn đến hạn trả</b>						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	2.192.000.000	2.192.000.000	4.384.000.000	5.473.474.800	3.281.474.800	3.281.474.800
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	1.814.500.000	1.814.500.000	1.814.500.000	-	-	-
	<b>113.406.500.000</b>	<b>113.406.500.000</b>	<b>44.798.500.000</b>	<b>29.973.474.800</b>	<b>98.581.474.800</b>	<b>98.581.474.800</b>
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các bên liên quan</b> (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	10.000.000.000	10.000.000.000	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000

(1) Hợp đồng vay vốn số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT384-NAMHANOI ngày 17/03/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam và

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

- Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khu nhà hàng ăn uống và dịch vụ" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh";
- Thời gian vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên;
- Lãi suất: 8% - 8,5% (Theo từng lần nhận nợ);
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315828, số vào sổ cấp GCN: CT00710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Nhà hàng ăn uống và dịch vụ" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".

(2) Hợp đồng vay vốn số 439/21/HĐTL/HM/Y193 ngày 12/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 75.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khối khách sạn, khu chế biến và khu trung tâm hội nghị" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh";
- Thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
- Lãi suất: 8%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315827, sổ vào sổ cấp GCN: CT00709 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Khối Khách sạn, khu chế biến và Trung tâm hội nghị" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".

(3) Hợp đồng vay vốn số 2903-LAV-202401697 ngày 30/12/2024 giữa Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã Duy Tiên và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 55.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thi công xây dựng công trình dự án và phát hành bảo lãnh năm 2024 - 2025, cụ thể: Vay vốn lưu động để thi công xây dựng công trình, Phát hành bảo lãnh theo quy định của Agribank;
- Thời gian vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, Thời hạn cho vay của mỗi lần nhận nợ tối đa là 10 tháng;
- Lãi suất: 4,8 – 7,0%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 229925/HĐTC ngày 27/03/2020 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 031121/HĐSĐBS-NHN ngày 05/11/2021 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 11.2022/HĐTC-NHN ngày 25/11/2022 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo.

(4) Hợp đồng vay vốn số 01/2023/HĐVV/TM-NHN ngày 15/06/2023 và các phụ lục đính kèm:

- Số tiền: 10.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- Thời hạn vay: 12 tháng;
- Lãi suất: 6%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(5) Bao gồm các hợp đồng sau:

(i) Hợp đồng v/v số 3007/2021/HĐVV ngày 30/07/2021 và các phụ lục hợp đồng:

- Số tiền: 20.000.000.000 VND;
- Mục đích: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án BT đường kết nối từ ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05; Dự án khu nhà ở Chợ lương là dự án hoàn trả của dự án BT đường kết nối từ Ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05; Dự án DTXD tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại khu đô thị mới dọc quốc lộ 38; Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên.
- Thời hạn: 12 tháng;
- Lãi suất: 6,5%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp

- (ii) Hợp đồng vay vốn số 2510/2021/HĐVV ngày 25/10/2021 và các phụ lục hợp đồng đính kèm
  - Số tiền: 15.000.000.000 VND;
  - Mục đích: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên và bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
  - Thời hạn: 12 tháng;
  - Lãi suất: 6%/năm
  - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (iii) Hợp đồng vay vốn số 0307/2023/HĐVV ngày 03/07/2023
  - Số tiền: 10.000.000.000 VND;
  - Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
  - Thời hạn: 12 tháng;
  - Lãi suất: 6%/năm;
  - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (iv) Hợp đồng vay vốn số 1909/2023/HĐVV ngày 19/09/2023
  - Số tiền: 15.000.000.000 VND;
  - Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
  - Thời hạn: 12 tháng;
  - Lãi suất: 5%/năm;
  - Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.
- (6) Hợp đồng vay vốn với các cá nhân: Thời hạn vay: 1 - 6 tháng; lãi suất 4%-6%/năm; mục đích: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; biện pháp đảm bảo: tín chấp.

4.16 Vốn chủ sở hữu  
4.16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
<b>Số dư đầu năm trước</b>	421.745.200.000	206.116.000	5.165.014.867	427.116.330.867
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	5.893.045.623	5.893.045.623
<b>Số dư cuối năm trước</b>	<b>421.745.200.000</b>	<b>206.116.000</b>	<b>11.058.060.490</b>	<b>433.009.376.490</b>
<b>Số dư đầu năm nay</b>	421.745.200.000	206.116.000	11.058.060.490	433.009.376.490
Tăng vốn trong năm nay (i)	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Lợi nhuận trong năm	-	-	63.003.683.331	63.003.683.331
<b>Số dư cuối năm</b>	<b>441.745.200.000</b>	<b>206.116.000</b>	<b>74.061.743.821</b>	<b>516.013.059.821</b>

(i) Tăng vốn từ phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động được thông qua tại Nghị quyết Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024 số 01/2024/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 19/04/2024. Thông tin chi tiết như sau:

- Số lượng cổ phiếu phát hành: 2.000.000 cổ phiếu;
- Số người lao động được phân phối: 26 người lao động;
- Tổng số cổ phiếu sau đợt phát hành (15/08/2024): 44.174.520 cổ phiếu;

4.16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Minh Hoàn	100.894.000.000	22,84%	100.894.000.000	23,92%
Nguyễn Đức Kiên	21.862.260.000	4,95%	21.862.260.000	5,18%
Nguyễn Hoàng Đạo	23.436.850.000	5,31%	22.728.790.000	5,39%
Vốn góp của các đối tượng khác	295.552.090.000	66,91%	276.260.150.000	65,51%
	<b>441.745.200.000</b>	<b>100%</b>	<b>421.745.200.000</b>	<b>100%</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vốn đầu tư của chủ sở hữu</b>		
Vốn góp đầu năm	421.745.200.000	421.745.200.000
Vốn góp tăng trong năm	20.000.000.000	-
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	441.745.200.000	421.745.200.000
<b>Cổ tức, lợi nhuận đã chia</b>	-	-

4.16.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
<b>Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành</b>	<b>44.174.520</b>	<b>42.174.520</b>
<b>Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng</b>	<b>44.174.520</b>	<b>42.174.520</b>
Cổ phiếu phổ thông	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu được mua lại</b>	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<b>Số lượng cổ phiếu đang lưu hành</b>	<b>44.174.520</b>	<b>42.174.520</b>
Cổ phiếu phổ thông	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<i>Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành (đồng/Cổ phiếu)</i>	<i>10.000</i>	<i>10.000</i>

4.16.5 Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	11.058.060.490	5.165.014.867
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	63.003.683.331	5.893.045.623
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong năm	-	-
<b>Lợi nhuận còn lại chưa phân phối</b>	<b>74.061.743.821</b>	<b>11.058.060.490</b>



4.17 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

**Tài sản thuê ngoài**

Công ty có các hợp đồng thuê đất tại thị xã Duy Tiên tỉnh Hà Nam với mục đích xây dựng xưởng sản xuất vật liệu xây dựng, cơ khí và xây dựng xưởng sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và Kinh doanh máy móc, thiết bị và cho thuê nhà xưởng... Chi tiết như sau:

Tên dự án	Số hợp đồng	Diện tích thuê (m2)
Xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí	139/HĐTĐ	7.053
Xí nghiệp sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình	80/HĐTĐ	5.784

5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng	2.897.492.848	2.894.825.033
Doanh thu hoạt động xây lắp	37.985.099.696	47.392.847.291
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	119.471.086.885	22.845.873.691
	<b>160.353.679.429</b>	<b>73.133.546.015</b>

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn hoạt động cho thuê nhà xưởng	1.748.011.320	1.945.365.893
Giá vốn hoạt động xây lắp	32.731.228.594	40.336.989.084
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	36.426.406.842	7.793.958.544
	<b>70.905.646.756</b>	<b>50.076.313.521</b>

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	47.564.350	7.416.003
	<b>47.564.350</b>	<b>7.416.003</b>

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	2.510.457.136	2.233.638.849
Dự phòng đầu tư tài chính	1.363.517.842	416.437.139
	<b>3.873.974.978</b>	<b>2.650.075.988</b>
<b>Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)</b>	<b>3.429.260.274</b>	<b>2.399.189.041</b>

**5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.339.865.508	2.720.937.988
Chi phí khấu hao TSCĐ	695.262.660	758.721.677
Chi phí dự phòng	50.000.000	5.521.361.702
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.932.084.245	2.017.253.581
Chi phí bằng tiền khác	1.597.768.535	2.626.298.762
Hoàn nhập dự phòng	(926.660.690)	-
	<b>7.688.320.258</b>	<b>13.644.573.710</b>

**5.6 Thu nhập khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	930.000.000	1.022.973.046
Các khoản khác	62.186.697	59.796.297
	<b>992.186.697</b>	<b>1.082.769.343</b>

**5.7 Chi phí khác**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	-	70.227.464
Các chi phí khác	136.707.456	123.166.187
	<b>136.707.456</b>	<b>193.393.651</b>

**5.8 Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN</b>	63.003.683.331	5.893.045.623
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	63.003.683.331	5.893.045.623
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	42.961.340	42.174.520
<b>Lãi cơ bản trên cổ phiếu</b>	<b>1.467</b>	<b>140</b>
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	-	-
<b>Lãi suy giảm trên cổ phiếu</b>	<b>1.467</b>	<b>140</b>

**5.9 Chi phí thuế TNDN hiện hành**

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	15.785.097.697	1.582.142.220
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	184.186.648
<b>Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành</b>	<b>15.785.097.697</b>	<b>1.766.328.868</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>I. Hoạt động kinh doanh khác</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.882.034.339	1.514.728.061
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	136.707.456	251.336.605
Các khoản điều chỉnh tăng	136.707.456	251.336.605
Các khoản chi phí không được trừ	136.707.456	251.336.605
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ và các khoản bù trừ lãi, lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	3.018.741.795	1.766.064.666
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	603.748.359	353.212.934
<b>II. Hoạt động kinh doanh bất động sản</b>		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	75.906.746.689	6.144.646.430
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ và các khoản bù trừ lãi, lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	75.906.746.689	6.144.646.430
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp của hoạt động BĐS trong năm	15.181.349.338	1.228.929.286
<b>Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành</b>	<b>15.785.097.697</b>	<b>1.582.142.220</b>
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	184.186.648
<b>Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành</b>	<b>15.785.097.697</b>	<b>1.766.328.868</b>
<b>5.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	30.020.682.816	18.699.062.888
Chi phí nhân công	16.417.626.871	7.575.367.152
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.581.639.523	4.360.759.561
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.313.924.828	7.556.779.638
Chi phí dự phòng	(876.660.690)	5.521.361.702
Chi phí khác bằng tiền	1.543.081.940	2.415.485.451
	<b>75.000.295.288</b>	<b>46.128.816.392</b>
<b>6. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CÁC KHOẢN MỤC TRÌNH BÀY TRONG BÁO CÁO LƯU CHUYÊN TIỀN TỆ</b>		
<b>6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm</b>		
	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	33.915.486.850	59.500.000.000
	<b>33.915.486.850</b>	<b>59.500.000.000</b>

**6.2 Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm**

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	28.130.973.700	28.000.000.000
	<b>28.130.973.700</b>	<b>28.000.000.000</b>

**7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC**

**7.1. Các khoản cam kết**

Cam kết thuê hoạt động:

1. 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 m<sup>2</sup> (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/m<sup>2</sup>/năm. Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 25/05/2012 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 25/05/2012 đến ngày 25/05/2017. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày 25/05/2012, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước;
  - Giá tiền thuê đất năm 2024: 7.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm.
2. 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>. Giá tiền thuê đất là 27.000 đồng/m<sup>2</sup>/năm;
    - + Vị trí 2: Diện tích đất thuê là 2.375,5 m<sup>2</sup>. Giá tiền thuê đất là 18.900 đồng/m<sup>2</sup>/năm.
  - Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 01/09/2013 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 01/09/2013 đến ngày 01/09/2018. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày ký Hợp đồng thuê đất này,

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước.

- Giá tiền thuê đất năm 2024: 25.920 đồng/m<sup>2</sup>/năm.

## 7.2. Tài sản cho thuê hoạt động

Tại ngày kết thúc năm tài chính, các khoản thanh toán tiền thuê tối thiểu trong tương lai thu được từ các hợp đồng thuê hoạt động không thể hủy ngang như sau:

	<u>Số cuối năm VND</u>	<u>Số đầu năm VND</u>
Từ 1 năm trở xuống	2.787.272.728	2.367.272.727
Từ 1 đến 5 năm	6.320.227.273	6.005.454.545
Trên 5 năm	8.509.090.909	8.836.363.636
	<u><u>17.616.590.910</u></u>	<u><u>17.209.090.909</u></u>

## 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:*

	<u>Chức danh</u>	<u>Năm nay VND</u>	<u>Năm trước VND</u>
<b>Hội đồng quản trị</b>			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	179.640.000	173.600.771
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	180.931.500	133.531.241
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	212.572.500	150.585.975
<b>Ban Kiểm soát</b>			
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng ban	175.931.500	145.531.241
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	24.000.000	12.000.000
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	24.000.000	12.000.000
<b>Ban Điều hành</b>			
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc	240.430.349	179.235.092
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	177.572.500	158.881.031
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	177.572.500	158.881.031
		<u><u>1.392.650.849</u></u>	<u><u>1.124.246.382</u></u>

#### *Giao dịch với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.*

Các giao dịch khác với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt như sau:

	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Các thành viên HĐQT</b>			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay	2.807.671.232	2.030.684.932
<b>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.</b>			
	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
<b>Các thành viên HĐQT</b>			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	48.000.000.000	48.000.000.000
<b>Chi phí phải trả ngắn hạn</b>		<b>Năm nay VND</b>	<b>Năm trước VND</b>
Ông Nguyễn Minh Hoàn		7.226.050.226	4.418.378.994
		<b>7.226.050.226</b>	<b>4.418.378.994</b>

### 7.3.2 Giao dịch và số dư với các bên liên quan khác

Các bên liên quan khác với Công ty bao gồm: Các doanh nghiệp, các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp có quyền kiểm soát ở Công ty hoặc chịu sự kiểm soát của Công ty, hoặc cùng chung sự kiểm soát với Công ty, bao gồm cả công ty mẹ và các công ty trong cùng tập đoàn.

#### Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Ông Nguyễn Minh Hoàn Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Chủ tịch Hội đồng quản trị Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng quản trị công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng quản trị
Công ty Cp Phát triển Thành Mỹ	Ông Nguyễn Minh Hoàn là Cổ đông lớn của Công ty CP Phát triển Thành Mỹ. Ông Nguyễn Đức Kiên là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Phát triển Thành Mỹ.

#### Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:  
Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Chi phí hoạt động tài chính	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay	621.589.042	368.504.109
		<b>621.589.042</b>	<b>368.504.109</b>

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Phải thu ngắn hạn của khách hàng</b>		
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	6.653.365.803
	<b>5.726.705.113</b>	<b>6.653.365.803</b>
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Người mua trả tiền trước ngắn hạn</b>		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	60.000.000.000	-
	<b>60.000.000.000</b>	<b>-</b>
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Nợ xấu</b>		
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	6.653.365.803
	<b>5.726.705.113</b>	<b>6.653.365.803</b>
	Năm nay VND	Năm trước VND
<b>Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn</b>		
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	10.000.000.000	10.000.000.000
	<b>10.000.000.000</b>	<b>10.000.000.000</b>

**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:

Chi tiêu	Hoạt động xây lắp VND	Kinh doanh bất động sản VND	Kinh doanh dịch vụ VND	Tổng cộng VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên	37.985.099.696	119.471.086.885	2.897.492.848	160.353.679.429
2. Doanh thu thuần từ bán hàng cho các bộ phận khác	-	-	-	-
3. Tổng chi phí khấu hao TSCĐ và phân bổ chi phí trả trước	3.054.272.501	2.164.762.529	1.772.909.037	6.991.944.067
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	5.253.871.102	83.044.680.043	1.149.481.528	89.448.032.673
5. Tài sản bộ phận	103.859.793.931	47.886.104.253	27.485.136.074	179.231.034.258
6. Tài sản không phân bổ				621.439.980.139
<b>Tổng Tài sản</b>				<b>800.671.014.397</b>
7. Nợ phải trả bộ phận	60.000.000.000	51.564.667.600	-	111.564.667.600
8. Nợ phải trả không phân bổ				173.093.286.976
<b>Tổng Nợ phải trả</b>				<b>284.657.954.576</b>

**7.5. Các sự kiện phát sinh sau ngày kết thúc năm tài chính**

Ban Tổng Giám đốc Công ty khẳng định rằng, theo nhận định của Ban Tổng Giám đốc, xét trên những khía cạnh trọng yếu, không có sự kiện bất thường nào xảy ra sau ngày kết năm tài chính làm ảnh hưởng đến tình hình tài chính và hoạt động của Công ty cần thiết phải điều chỉnh hoặc trình bày trên Báo cáo tài chính này.

**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 31/12/2023 của công ty đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn JHY.



Người lập biểu  
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng  
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc  
Nguyễn Đắc Long

Hà Nam, Việt Nam

Ngày 25 tháng 02 năm 2025



**HANOI SOUTH HOUSING AND URBAN  
DEVELOPMENT CORPORATION**

Audited financial statements  
For the year ended 31 December 2024



## TABLE OF CONTENTS

	<b>Page(s)</b>
<b>STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT</b>	2 - 3
<b>INDEPENDENT AUDITORS' REPORT</b>	4 - 5
<b>AUDITED FINANCIAL STATEMENTS</b>	
Statement of Financial Position	6 - 7
Statement of Income	8
Statement of Cash Flows	9
Notes to the Financial Statements	10 - 38

## HANOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION

Cau Giat Industrial Cluster, Chuyen Ngoai Commune, Duy Tien Town, Ha Nam Province

### STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (hereinafter called "the Company") presents this report together with the audited financial statements of the Company for the year ended 31 December 2024.

#### GENERAL INFORMATION

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation established under the Certificate of Business Registration No. 0700222689, registered for the first time on 27 November 2007, registered for 14<sup>th</sup> change on 10 September 2024, issued by the Department of Planning and Investment of Ha Nam Province.

#### THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF SUPERVISORS, AND THE BOARD OF MANAGEMENT

The members of the Board of Directors, the Board of Supervisors, and the Board of Management during the year and to the date of this statement are as follows:

##### The Board of Directors

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman
Mr. Nguyen Van Hung	Member
Mr. Nguyen Dac Long	Member
Mr. Cu Duc Ngoc	Member
Mr. Tran Ngoc Tuyen	Independent member

##### The Board of Supervisors

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Mr. Nguyen Van Nghia	Head of BOS
Ms. Dang Thi Thu Phuong	Member
Mr. Tran The Kien	Member

##### The Board of Management

<u>Full name</u>	<u>Position</u>
Mr. Nguyen Dac Long	General Director
Mr. Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director
Mr. Nguyen Duc Kien	Deputy General Director

##### Legal representatives

The legal representative of the Company during the year and to the date of this statement is Mr. Nguyen Dac Long – General Director.

##### EVENTS ARISING AFTER THE END OF THE YEAR

There are no significant events occurring after the year ended 31 December 2024, which needs to be adjusted or presented in these financial statements.

##### AUDITORS

International Auditing and Valuation Company Limited has been appointed to audit the financial statements of the Company for the year ended 31 December 2024.

**STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (Continued)**

**DISCLOSURE OF THE BOARD OF MANAGEMENT'S RESPONSIBILITIES FOR THE FINANCIAL STATEMENTS**

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2024, and its financial performance and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting. In preparing these financial statements, The Board of Management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business; and
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the financial statements so as to minimize errors and frauds.

The Board of Management of the Company is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these financial statements.

**APPROVAL OF THE FINANCIAL STATEMENTS**

The Board of Management approves the attached financial statements. The financial statements reflected truly and fairly the Company's financial position as at 31 December 2024, as well as the financial performance and cash flows for the year ended 31 December 2024, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting.

**COMMITMENT ON INFORMATION DISCLOSURE**

The Board of Management confirms to have complied with Decree 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 elaborating some articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligation to disclose information under Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance guiding some articles on disclosure of information on the securities market, Circular 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 amending to Circulars on securities transactions on securities trading system, clearing and settlement of securities transactions, operations of securities companies, and disclosure of information on securities market.

For and on behalf of The Board of Management,



**Nguyen Duc Long**

General Director

Ha Nam, 25 February 2025

No: 2506/2024/BCTC/IAV

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

**To:**                   **The shareholders**  
**The Board of Directors, the Board of Supervisors, and the Board of Management**  
**Hanoi South Housing and Urban Development Corporation**

We have audited the accompanying financial statements of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (hereinafter called "the Company"), prepared on 25 February 2025, as set out from page 06 to page 38, which comprise the statement of financial position as at 31 December 2024, the statement of income, and statement of cash flows for the year then ended, and the notes to the financial statements.

### **The Board of Management's Responsibility**

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting and for such internal control as The Board of Management determines is necessary to enable the preparation of financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

### **Auditors' Responsibility**

Our responsibility is to express an opinion on these financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditors' judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditors consider internal control relevant to the Company's preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

## INDEPENDENT AUDITORS' REPORT (Continue)

### Auditors' Opinion

In our opinion, the financial statements give a true and fair view, in all material respects, of the financial position of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation as at 31 December 2024, and of the results of its operations and its cash flows for the year then ended in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting.

### Other Matter

The financial statements of the Company for the year ended 31 December 2023 were audited by another independent audit firm. The auditors expressed an unqualified opinion on those statements.



---

**DUONG VAN THIEU**

**Deputy Director**

Audit Practising Registration Certificate

No: 5353-2025-283-1

For and on behalf of

**INTERNATIONAL AUDITING AND VALUATION COMPANY LIMITED**

*Hanoi, 25 February 2025*

---

**NGUYEN PHUONG THUY**

**Auditor**

Audit Practising Registration Certificate

No: 4567-2022-283-1

**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**

As at 31 December 2024

ASSETS	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
<b>A. SHORT-TERM ASSETS</b>	<b>100</b>		<b>194,006,433,766</b>	<b>179,357,861,478</b>
<b>I. Cash and cash equivalents</b>	<b>110</b>	<b>4.1</b>	<b>21,633,945,852</b>	<b>8,289,987,259</b>
1. Cash	111		18,633,945,852	8,289,987,259
2. Cash equivalents	112		3,000,000,000	-
<b>II. Short-term financial investments</b>	<b>120</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>III. Short-term receivables</b>	<b>130</b>		<b>57,367,291,774</b>	<b>50,135,527,843</b>
1. Short-term trade receivables	131	4.2	44,716,935,347	49,550,053,250
2. Short-term advances to suppliers	132	4.3	19,373,762,557	8,200,082,084
3. Other short-term receivables	136		21,357,489	6,816,818
4. Short-term allowance for doubtful debts	137	4.8	(6,744,763,619)	(7,621,424,309)
<b>IV. Inventories</b>	<b>140</b>	<b>4.4</b>	<b>93,505,779,005</b>	<b>94,278,556,158</b>
1. Inventories	141		93,505,779,005	94,278,556,158
<b>V. Other short-term assets</b>	<b>150</b>		<b>21,499,417,135</b>	<b>26,653,790,218</b>
1. Short-term prepaid expenses	151	4.6	12,288,598	33,937,608
2. Value added tax deductibles	152		21,487,128,537	26,619,852,610
<b>B. LONG-TERM ASSETS</b>	<b>200</b>		<b>606,664,580,631</b>	<b>505,326,224,634</b>
<b>I. Long-term receivables</b>	<b>210</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>II. Fixed assets</b>	<b>220</b>	<b>4.9</b>	<b>62,975,113,609</b>	<b>67,791,329,695</b>
1. Tangible fixed assets	221		62,975,113,609	67,791,329,695
- Cost	222		123,452,888,294	128,102,083,177
- Accumulated depreciation	223		(60,477,774,685)	(60,310,753,482)
<b>III. Investment properties</b>	<b>230</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>IV. Long-term assets in progress</b>	<b>240</b>		<b>539,088,747,966</b>	<b>430,397,268,069</b>
1. Construction in progress	242	4.5	539,088,747,966	430,397,268,069
<b>V. Long-term financial investments</b>	<b>250</b>	<b>4.7</b>	<b>4,545,406,029</b>	<b>5,908,923,871</b>
1. Equity investments in other entities	253		10,000,000,000	10,000,000,000
2. Allowances for impairment of long-term financial investments	254		(5,454,593,971)	(4,091,076,129)
<b>VI. Other long-term assets</b>	<b>260</b>		<b>55,313,027</b>	<b>1,228,702,999</b>
1. Long-term prepaid expenses	261	4.6	55,313,027	1,228,702,999
<b>TOTAL ASSETS</b>	<b>270</b>		<b>800,671,014,397</b>	<b>684,684,086,112</b>

**STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (Continued)**

As at 31 December 2024

RESOURCES	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
<b>C. LIABILITIES</b>	<b>300</b>		<b>284,657,954,576</b>	<b>251,674,709,622</b>
<b>I. Short-term liabilities</b>	<b>310</b>		<b>233,769,522,502</b>	<b>192,680,903,498</b>
1. Short-term trade payables	311	4.10	15,961,905,853	16,703,122,251
2. Short-term advances from customers	312	4.11	74,400,000,000	-
3. Taxes and amounts payable to the State budget	313	4.14	15,772,344,210	658,155,453
4. Payables to employees	314		1,547,722,213	1,164,000,000
5. Short-term accrued expenses	315	4.13	7,226,050,226	4,774,150,994
6. Other short-term payables	319	4.12	5,455,000,000	70,800,000,000
7. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	4.15	113,406,500,000	98,581,474,800
<b>II. Long-term liabilities</b>	<b>330</b>		<b>50,888,432,074</b>	<b>58,993,806,124</b>
1. Other long-term payables	337	4.12	31,709,667,600	30,774,529,600
2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	4.15	19,178,764,474	28,219,276,524
<b>D. EQUITY</b>	<b>400</b>	<b>4.16</b>	<b>516,013,059,821</b>	<b>433,009,376,490</b>
<b>I. Owner's equity</b>	<b>410</b>		<b>516,013,059,821</b>	<b>433,009,376,490</b>
1. Owner's contributed capital	411		441,745,200,000	421,745,200,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		441,745,200,000	421,745,200,000
2. Share premium	412		206,116,000	206,116,000
3. Retained earnings	421		74,061,743,821	11,058,060,490
- Retained earnings/(losses) accumulated to the prior year	421a		11,058,060,490	5,165,014,867
- Retained earnings/(losses) of the current year	421b		63,003,683,331	5,893,045,623
<b>II. Other resources and funds</b>	<b>430</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>TOTAL RESOURCES</b>	<b>440</b>		<b>800,671,014,397</b>	<b>684,684,086,112</b>

Preparer

Le Thi Dung

Chief Accountant

Ta Ngoc Nhat

General Director

Nguyen Duc Long

Ha Nam, Vietnam

25 February 2025





**STATEMENT OF INCOME**

For the year ended 31 December 2024

ITEMS	Code	Note	Current year VND	Prior year VND
<b>1. Gross revenue from goods sold and services rendered</b>	<b>01</b>	<b>5.1</b>	<b>160,353,679,429</b>	<b>73,133,546,015</b>
2. Deductions	02		-	-
<b>3. Net revenue from goods sold and services rendered</b>	<b>10</b>		<b>160,353,679,429</b>	<b>73,133,546,015</b>
4. Cost of goods sold and services rendered	11	5.2	70,905,646,756	50,076,313,521
<b>5. Gross profit from goods sold and services rendered</b>	<b>20</b>		<b>89,448,032,673</b>	<b>23,057,232,494</b>
6. Financial income	21	5.3	47,564,350	7,416,003
7. Financial expenses	22	5.4	3,873,974,978	2,650,075,988
<i>In which: Interest expense</i>	23		2,510,457,136	2,233,638,849
8. Selling expenses	25		-	-
9. General and administration expenses	26	5.5	7,688,320,258	13,644,573,710
<b>10. Net operating profit</b>	<b>30</b>		<b>77,933,301,787</b>	<b>6,769,998,799</b>
11. Other income	31	5.6	992,186,697	1,082,769,343
12. Other expenses	32	5.7	136,707,456	193,393,651
<b>13. Other profit</b>	<b>40</b>		<b>855,479,241</b>	<b>889,375,692</b>
<b>14. Accounting profit before tax</b>	<b>50</b>		<b>78,788,781,028</b>	<b>7,659,374,491</b>
15. Current corporate income tax expense	51	5.9	15,785,097,697	1,766,328,868
16. Deferred corporate income tax expense	52		-	-
<b>17. Net profit after corporate income tax</b>	<b>60</b>		<b>63,003,683,331</b>	<b>5,893,045,623</b>
18. Basic earnings per share	70	5.8	1,467	140
19. Diluted earnings per share	71	5.8	1,467	140



Preparer

Le Thi Dung



Chief Accountant

Ta Ngoc Nhat



General Director

Nguyen Dac Long

Ha Nam, Vietnam

25 February 2025

**STATEMENT OF CASH FLOW**

For the year ended 31 December 2024

(Indirect method)

ITEMS	Code	Note	Current year VND	Prior year VND
<b>1. Profit before tax</b>	<b>01</b>		<b>78,788,781,028</b>	<b>7,659,374,491</b>
- Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02		5,723,933,930	4,360,759,561
- Allowances and provisions	03		486,857,152	5,937,798,841
- (Gains)/losses from investing activities	05		(977,564,350)	(1,030,389,049)
- Interest expense	06		2,510,457,136	2,233,638,849
<b>3. Operating profit before changes in working capital</b>	<b>08</b>		<b>86,532,464,896</b>	<b>19,161,182,693</b>
- Change in receivables	09		(1,222,379,168)	25,313,804,615
- Change in inventories	10		772,777,153	17,868,923,919
- Change in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		9,620,953,334	(42,249,831,598)
- Change in prepaid expenses	12		1,195,038,982	2,365,049,312
- Interest paid	14		(2,013,900,370)	(1,710,043,849)
- Corporate income tax paid	15		(659,218,459)	(505,000,000)
<b>Net cash flows from operating activities</b>	<b>20</b>		<b>94,225,736,368</b>	<b>20,244,085,092</b>
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(107,643,855,275)	(52,122,061,956)
2. Proceeds from sale, disposal of fixed assets and other long-term assets	22		930,000,000	1,323,518,518
3. Interest earned, dividends and profits received	27		47,564,350	7,416,003
<b>Net cash flows from investing activities</b>	<b>30</b>		<b>(106,666,290,925)</b>	<b>(50,791,127,435)</b>
1. Proceeds from share issue and owners' contributed capital	31		20,000,000,000	-
2. Proceeds from borrowings	33	6.1	33,915,486,850	59,500,000,000
3. Repayment of principal	34	6.2	(28,130,973,700)	(28,000,000,000)
<b>Net cash flows from financial activities</b>	<b>40</b>		<b>25,784,513,150</b>	<b>31,500,000,000</b>
<b>Net cash flows during the fiscal year</b>	<b>50</b>		<b>13,343,958,593</b>	<b>952,957,657</b>
<b>Cash and cash equivalents at the beginning of the fiscal year</b>	<b>60</b>		<b>8,289,987,259</b>	<b>7,337,029,602</b>
Effects of changes in foreign exchange rates	61		-	-
<b>Cash and cash equivalents at the end of the fiscal year</b>	<b>70</b>		<b>21,633,945,852</b>	<b>8,289,987,259</b>



Preparer

Le Thi Dung



Chief Accountant

Ta Ngoc Nhat



General Director

Nguyen Duc Long

Ha Nam, Vietnam

25 February 2025

**NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS**

For the year ended 31 December 2024

These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements.

**1. GENERAL INFORMATION****1.1 Structure of ownership**

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation established under the Certificate of Business Registration No. 0700222689, registered for the first time on 27 November 2007, registered for 14<sup>th</sup> change on 10 September 2024, issued by the Department of Planning and Investment of Ha Nam Province.

The Company's charter capital according to the 14<sup>th</sup> amendment of the Certificate of Business Registration is VND 441,745,200,000. The total number of shares is 44,174,520 shares.

The total number of employees of the Company as at 31 December 2024 was 36 people (31 December 2023: 37 people).

**1.2 Business area**

The Company's main business area is investment and trading in real estate and construction of industrial, civil and traffic works...

**1.3 Business activities**

The Company's main business activities are:

- Construction of civil engineering works: Investment in construction of infrastructure for industrial parks, urban areas and residential areas;
- Construction of other works other than houses such as: outdoor sports facilities;
- Construction of houses for residents;
- Construction of road works (4211, 4212);
- Construction of civil electrical works;
- Construction of water supply and drainage works;
- Trading in real estate, land use rights owned by the owner, user or lessee (6810).

**1.4 Normal production and business cycle**

The Company's normal production and business cycle is carried out for a time period of 12 months.

**1.5 Characteristics of the business activities in the period which have impact on the financial statements**

During the year ended 31 December 2024, there were no activities that significantly affected the financial statements of the Company.

**1.6 Disclosure of information comparability in the financial statements**

The data presented in the financial statements for the year ended 31 December 2024 are comparable to the corresponding figures of the prior year.

## **2. ACCOUNTING CONVENTION AND ACCOUNTING PERIOD**

### **2.1. Basis of preparation of financial statements**

The accompanying financial statements, expressed in Vietnamese Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

### **2.2. Going concern assumption**

There have been no events that cast significant doubt on its ability to continue as a going concern. The company neither intends nor is forced to cease operations, or significantly scale back its operations.

### **2.3. Financial year**

The Company's financial year begins on 01 January and ends on 31 December of each year.

## **3. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

### **3.1 Estimates**

The preparation of financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting requires The Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the reporting period. Although these accounting estimates are based on The Board of Management's best knowledge, actual results may differ from those estimates.

### **3.2 Cash and cash equivalents**

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, demand deposits and short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

### **3.3 Financial investments**

#### **Equity investments in other entities**

Equity investments in other entities represent the Company's investments in ordinary shares of the entities over which the Company has no control, joint control, or significant influence.

Equity investments in other entities are carried at cost less allowance for impairment.

### **3.4 Receivables**

Receivables represent the amounts recoverable from customers or other debtors and are stated at book value less allowance for doubtful debts.

Allowance for doubtful debts is made for receivables that are overdue for six months or more, or when the debtor is in dissolution, in bankruptcy, or is experiencing similar difficulties and so may be unable to repay the debt.

### **3.5 Inventories**

Inventories are stated at the lower of cost and net realisable value. Cost comprises direct materials and where applicable, direct labour costs and those overheads that have been incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

The cost of inventories is calculated using the weighted average method and is accounted for using the perpetual inventory count method.

Net realizable value represents the estimated selling price less all estimated costs to completion and costs to be incurred in marketing, selling and distribution.

The Company's allowances for a devaluation of inventory is made in accordance with current accounting regulations. Accordingly, the Company is allowed to make an allowance for obsolete, damaged, or substandard inventory and in cases where the original cost is higher than the net realizable value at the end of the period.

### 3.6 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of purchased tangible fixed assets comprises their purchase price and any directly attributable costs of bringing the assets to their working condition and location for their intended use.

	<b>Depreciation period</b> (years)
Buildings and structures	25 - 45
Machinery and equipment	5 - 25
Transportation equipment	6 - 10
Office equipment	3 - 6

### 3.7 Construction in progress

Properties in the course of construction for production, rental or administrative purposes, or for other purposes, are carried at cost. Cost includes costs that are necessary to form the assets in accordance with the Company's accounting policy. Depreciation of these assets, on the same basis as other assets, commences when the assets are ready for their intended use.

### 3.8 Prepaid expenses

Prepaid expenses are expenses which have already been paid but relate to results of operations of multiple periods. Prepaid expenses include the following expenses:

#### ***Tools and Equipment***

Tools and supplies include assets held by the Company for use in the normal course of business. Cost of tools and supplies is amortized on a straight-line basis of not more than 3 years.

#### ***Other prepaid expenses***

Other prepaid expenses are initially recorded at cost and are amortized to the income statement on a straight-line basis of not more than 3 years.

### 3.9 Account payable and accrued expenses

Account payable and accrued expenses are recognized as the amount of money to be paid in the future related to the goods and services received. Accrued expenses are recognized based on a reasonable estimate of the payable.

Payables are classified as payable to suppliers, accrued expenses, and other payables according to the following principles:

- Payable to suppliers reflect the trade payables arising from commercial transactions between the Company and the seller, which is an independent entity of the Company, including the number of payables on imports through trustees.
- Accrued expenses reflect the payables for goods and services from the seller or provided for the buyer, for which no invoices have yet been received from suppliers. Those payables also reflect the number of payables to employees on vacation wages, production, and business costs that must accrue. When such expenses actually arise, if there is a difference with the amount

deducted, the accountant will record an additional or reduce the cost corresponding to the difference.

- Other payables reflect non-commercial receivables, not related to the purchase and sale transactions.

### 3.10 Borrowings and financial lease liabilities

Borrowings are tracked according to each object, each contract and repayment term. In case of borrowings in foreign currency, detailed tracking is done in the original currency.

### 3.11 Borrowing costs

Borrowing costs are recognised in the statement of income in the period when incurred unless they are capitalised in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing costs". Accordingly, borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the cost of those assets. For specific borrowings for the purpose of construction of fixed assets and investment properties, borrowing costs are capitalised even when the construction period is under 12 months.

### 3.12 Owner's equity

Capital is recorded according to the amount actually invested by shareholders.

### 3.13 Distribution of net profits

Profit after tax is distributed to shareholders after an appropriation of funds under the Charter of the Company as same as the law and is approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders is considered to non-cash items in undistributed profit may affect cash flow and ability to pay dividends as profit from revaluation of assets contributed as capital, interest due to the valuation of monetary items, the financial instruments and other non-cash items.

Dividends are recognized as liabilities when approved by the General Meeting of Shareholders.

### 3.14 Revenue and earnings

#### ***Revenue from service rendered***

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of such transactions can be measured reliably. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognised in each period by reference to the percentage of completion of the transaction at the statement of financial position date of that period. The outcome of a transaction can be measured reliably when all following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably.
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company;
- The percentage of completion of the transaction at the statement of financial position date can be measured reliably;
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

#### ***Revenue from sales from construction contract***

When the results of the construction contract were estimated reliably as follows:

- For construction contracts that the contractors are paid according to the progress of the plan, revenues and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by the Company determined in fiscal year end.

- For construction contract that the contractors are paid according to the value of the mass execution, revenue and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by customers confirm and is reflected on the invoices made.

The increases, decreases of volume of construction, compensation and other income are recorded only when revenue has been agreed with the customer.

When the results of a construction contract cannot be estimated reliably, present as follow:

- Revenue is recognized only equivalent to the cost of the contract incurred that reimbursement is relatively certain;
- The cost of the contract is recognized only for the costs has incurred.

The difference between the total accumulated revenue of construction contracts recorded and accumulated amounts invoiced in accordance with progress in payment are recorded as accounts receivable or payable under the progress of the construction contract.

#### ***Revenue from sales of real estate***

Sales of real estate by the Company's investors are recognized when they simultaneously satisfy all of the following conditions:

- The real estate has been completed and transferred to the buyer, the Company has transferred to the buyer the significant risks and rewards of ownership of the real estate.
- The Company retains neither continuing managerial involvement to the degree usually associated with ownership nor effective control over the real estate sold.
- The amount of revenue can be measured reliably.
- The economic benefits associated with the transaction flowed or will flow to the Company.
- The costs incurred or to be incurred in respect of the transaction can be measured reliably.

If customers have the right to complete the interior of the property and the Company shall complete the interior of the property in accordance with design, and requirements of customers, the Company recognises revenue when the main construction work is completed.

#### ***Revenue from sales of land plots***

Revenue from sales of land plots of the irrevocable contracts are recognized when they simultaneously satisfy all of the following conditions:

- Following the transfer of risks and rewards associated with the land use rights to the buyer.
- Revenue can be measured reliably.
- Determine the costs related to the sale ground.
- The Company has obtained or will certainly gain the economic benefits associated with the transaction platform.

#### ***Financial income***

##### ***Interest***

Interest is recognized on an accrual basis, are determined on the balance of cash in bank and the actual interest rate for each period.

### **3.15 General and administrative expenses**

General and administration expenses reflect actual expenses incurred during the general management of the Company, mainly including expenses for labour of management department salaries; social insurance, health insurance, trade union fees, unemployment insurance for labour; office equipment expenses; depreciation and amortisation; provision expenses; outside services and other expenses.

### **3.16 Taxation**

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit for the period. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the statement of income because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods (including loss carried forward, if any) and it further excludes items that are never taxable or deductible.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same tax authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the tax currently payable is based on the current interpretation of tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variation and their ultimate determination depends on the results of the tax authorities' examinations.

**3.17 Related parties**

The parties are considered to be related if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions on financial policies and operations. Parties are considered a related party of the Company in case that party is able to control the company or to cause material effects on the financial decisions.

In considering the relationship of the parties involved, the nature of the relationship is more emphasized than the legal form of the relationship.

**4. ADDITIONAL INFORMATION ON THE PRESENTED SECTIONS ON THE STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**

**4.1 Cash and cash equivalents**

	<u>Closing balance</u> VND	<u>Opening balance</u> VND
Cash on hand	128,223,029	160,781,652
Demand deposits in banks	18,505,722,823	8,129,205,607
Cash equivalents	3,000,000,000	-
Term deposits	3,000,000,000	-
	<u><b>21,633,945,852</b></u>	<u><b>8,289,987,259</b></u>

**4.2 Short-term trade receivables**

	<u>Closing balance</u> VND	<u>Opening balance</u> VND
Duy Tien Town Project Management Unit for Investment and Construction	28,938,339,000	33,486,324,000
Thanh Dat Investment Development Joint Stock	-	7,487,788,000
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5,726,705,113	6,653,365,803
Duy Tien Town Land Fund Development Center	6,980,698,000	-
Others	3,071,193,234	1,922,575,447
	<u><b>44,716,935,347</b></u>	<u><b>49,550,053,250</b></u>
<b>Short-term trade receivables from related parties</b> (Details stated in Note 7.3)	<u><b>5,726,705,113</b></u>	<u><b>6,653,365,803</b></u>

**4.3 Short-term advances to suppliers**

	<u>Closing balance</u> VND	<u>Opening balance</u> VND
Huy Hoang Electrics and PCCC Company Limited	524,570,881	3,620,668,104
Hop Phat Trading and Manufacturing Joint Stock Company	2,273,266,767	2,983,260,000
ICON Hanoi Investment and Construction Joint Stock Company	5,271,415,292	-
Q-HOME Joint Stock Company	2,000,000,000	-
Others	9,304,509,617	1,596,153,980
	<u><b>19,373,762,557</b></u>	<u><b>8,200,082,084</b></u>



4.4 Inventories

	Closing balance		Opening balance	
	Cost VND	Allowance VND	Cost VND	Allowance VND
Raw Materials	3,797,116,997	-	981,011,466	-
Work in Progress (WIP) (i)	89,708,662,008	-	93,297,544,692	-
	<b>93,505,779,005</b>	<b>-</b>	<b>94,278,556,158</b>	<b>-</b>

(i) Details of Work in progress

	Closing balance VND	Opening balance VND
Construction in progress:	41,822,557,755	20,367,150,882
Construction of Technical Infrastructure for the Land Use Rights Auction Area in Du Long Residential Group, Chau Giang Ward, Duy Tien Town (Phase I)	9,595,033,662	9,595,033,662
Construction of Commercial and Accommodation Service Area TM4, TM5 in Dong Van III Supporting Industrial Park	28,601,463,964	-
Others	3,626,060,129	10,772,117,220
Work in Progress for Development Projects: Moc Bac Residential Area Project (i)	47,886,104,253	72,930,393,810
	<b>89,708,662,008</b>	<b>93,297,544,692</b>

(i) Investment project in the construction of technical infrastructure for Moc Bac residential area, Duy Tien town according to Decision No. 546/QD-UBND of the People's Committee of Ha Nam province dated 02 April 2019. Some detailed information about the project is as follows:

- Project name: Investment in the construction of technical infrastructure for the Moc Bac residential area, Duy Tien district;
- Construction location: Moc Bac commune, Duy Tien district;
- Area: 81,389.0 m<sup>2</sup>; commercial land area: 34,989.8 m<sup>2</sup>;
- Investment objective: Construction of a synchronous technical infrastructure and social infrastructure system for the residential area, to create a new land fund to meet the demand for residential land in the area, improve the landscape and develop the urban area;
- Total investment: VND 72,169,638,000;
- Project implementation progress: 20 months (from the date of land handover decision).

According to Notice No. 2849/TB-STN&MT of the Department of Natural Resources and Environment of Ha Nam province dated 10 November 2023, the Company meets the conditions for transferring land use rights to people to build their own houses according to the planning for an area of 33,719.9 m<sup>2</sup>.

4.5 Construction in progress

	Closing balance VND	Opening balance VND
<b>Construction</b>	<b>538,844,632,692</b>	<b>430,397,268,069</b>
Investment Project for the Construction of 5 Main Roads in the Central Urban Area of Duy Tien under the BT	43,228,732,916	24,511,862,433
Investment and Construction Project for the BT Road from Hoa Mac to DH05 and Associated Urban Development Projects in Van Xa - Cho Luong (2)	186,729,282,973	179,931,966,345
Hotel, Commercial Service Complex, and Supermarket Combined with Office Leasing Project in Hoa Mac Urban Area (3)	204,533,396,437	177,671,524,190
Investment and Construction Project for Rental Factories in Chau Giang Ward, Duy Tien Town (4)	43,858,385,162	42,269,415,302
Tan Ha Residential Area Project (5)	6,112,773,771	6,012,499,799
Investment and Construction Project for a Mixed-use Residential and Commercial Service Area under the 1/2000 Zoning Plan for the Eastern Dong Van Area (6)	54,382,061,433	-
<b>Repair</b>	<b>244,115,274</b>	<b>-</b>
Fixed Asset Repair Costs	244,115,274	-
	<b><u>539,088,747,966</u></b>	<b><u>430,397,268,069</u></b>

(1) The investment project to build 5 main roads under the 1/2000 scale construction zoning plan of Duy Tien urban center area in the form of public-private partnership (PPP), Build-Transfer (BT) contract according to the approval decision No. 2250/QD-UBND of the People's Committee of Ha Nam province and Build-Transfer (BT) contract No. 0911/2020/HD-XD-CG signed with the People's Committee of Duy Tien town;

On 31 October 2023, the Provincial People's Committee issued Document No. 2124/UBND-GTXD adjusting the project implementation schedule as follows: Agreed to adjust the implementation time of the investment project to build 05 main roads under the zoning plan at the scale of 1/2000 in the central area of Duy Tien urban area in the form of public-private partnership contract, build - transfer contract from year 2019 – 2022 to year 2019 – 2024.

(2) Including the investment project to build the road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road under the form of public-private partnership (PPP); and two corresponding projects: Investment in construction of technical infrastructure of Cho Luong Residential Area and Van Xa Urban Residential Area in Yen Bac Ward, Duy Tien Town, Ha Nam Province. Details of the projects are as follows:

- Investment project to build a road connecting Hoa Mac intersection to DH05 road (public-private partnership (PPP)) under contract No. 1712/2019/HD-XD-CG signed between Duy Tien Town People's Committee and the Joint Venture of Nam Ha Noi Housing and Urban Development Investment Corporation (60%) and Thanh Dat Development Investment Joint Stock Company (40%) on 17 December 2019. Some detailed information is as follows:
  - + Total investment value: VND 145,178,507,000;
  - + Corresponding project: Investors are assigned to implement other projects and are paid with land funds (residential land and commercial service land) of the Cho Luong Housing Project and the Van Xa Urban Housing Project to implement the BT project according to the conditions specified in Decree 63/2018/ND-CP, Decree 69/2019/ND-CP and the Law on Management and Use of Public Assets;
  - + Time and progress of project completion, including: 2019-2022 (24 months from the date of the Decision on land allocation on site).

On 30 October 2023, the Provincial People's Committee issued Document No. 2123/UBND-GTXD on adjusting the project implementation progress as follows: Agreeing in principle to adjust the implementation time of the Investment Project to build the road connecting Hoa Mac

intersection to DH05 road (from Km0+00 to Km2+560.41) under the form of public-private partnership contract, build - transfer contract until the end of July 2025.

- The project to invest in the construction of technical infrastructure for Cho Luong Residential Area in Yen Bac Ward, Duy Tien Town (capital repayment project) in the form of a Build-Transfer Contract was approved by the People's Committee of Ha Nam Province in Decision No. 1399/QD-UBND dated 23 July 2019. Some detailed information is as follows:
  - + Project name: Investment in construction of technical infrastructure of Cho Luong Residential Area in Yen Bac Ward, Duy Tien Town to repay capital to investors implementing the Project to invest in construction of the road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road from Km0+00 to Km2+560.41;
  - + Investor: Joint venture of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (60%) Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company (40%);
  - + Land use area: 197,750.0 m<sup>2</sup>;
  - + Total investment capital: VND 273,868,562,000;
  - + Investment objective: To build a synchronous technical infrastructure and social infrastructure system for the residential area, to create new residential land, commercial service land, public land... to meet the demand for residential land in the area, create landscape and urban development; Create capital to repay the investment project to build the road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road under the form of Build - Transfer (BT) contract.

On 11 October 2023, the People's Committee of Ha Nam province issued Document No. 1969/UBND-GTXD on adjusting the project implementation progress as follows: Agreeing in principle to adjust the implementation progress of the investment project to build technical infrastructure for Luong Market Housing Area, in Yen Bac ward, Duy Tien town until the end of the second quarter of 2025;

- The project to invest in the construction of technical infrastructure for Van Xa urban housing area in Yen Bac ward, Duy Tien town (capital repayment project) in the form of build - transfer was approved by the People's Committee of Ha Nam province in Decision No. 2076/QD-UBND dated 04 October 2019. Some detailed information is as follows:
  - + Project name: Investment in construction of technical infrastructure of Van Xa urban housing area in Yen Bac ward, Duy Tien town to repay capital to investors implementing the project to invest in construction of the road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road - from Km0+00 to Km2+560.41;
  - + Investor: Joint venture of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (60%) Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company (40%);
  - + Land use area: 151,388.0 m<sup>2</sup>;
  - + Total investment capital: VND 232,365,698,000;
  - + Investment objective: Step by step concretize the Duy Tien urban construction master plan; form a commercial service complex and a new residential area with average construction density, connecting essential social infrastructure spaces synchronously, meeting the needs of serving people in the area; gradually fill urban housing projects in the area, forming a highlight for Duy Tien urban area; Create capital to repay the investment project to build a road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road - from Km0+00 to Km2+560.41 in the form of public-private partnership;

On 16 October 2023, the People's Committee of Ha Nam province issued Document No. 1996/UBND-GTXD on adjusting the project implementation progress as follows: Agreeing in principle to adjust the implementation progress of the Van Xa Urban Housing Area Technical Infrastructure Investment Project, in Yen Bac Ward, Duy Tien Town until the end of the fourth quarter of 2025.

(3) The investment project to build a complex of commercial and service hotels and supermarkets, combined with offices for lease in the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac ward to Yen Lenh bridge in Trac Van commune, Duy Tien town was approved in Document No. 846/UBND-GTXD dated 27 March 2020 with the following specific area scale:

- Hotel area, event center and auxiliary works: Land use area is 7,814 m<sup>2</sup>;

- Restaurant and service area: Land use area is 2,104 m<sup>2</sup>;
- Supermarket and office area for lease and ancillary works: Land use area is 1,407 m<sup>2</sup>;
- Total investment capital: VND 378,468,831,000;
- Project duration: 50 years.

(4) The project to build a factory for rent of Nam Ha Noi Housing and Urban Development Investment Corporation was approved by the People's Committee of Ha Nam province in Decision No. 1979/QD-UBND dated 23 September 2019. Some detailed information is as follows:

- Project name: Investment in construction of factory for rent;
- Project name: Investment in construction of factories for rent; - Project objective: Investment in construction of factories for rent to meet the needs of domestic and foreign investors who need to rent available factories to invest in business activities to increase revenue and profit for enterprises, solve employment problems for workers, and contribute to the state budget;
- Land use area: 99,645 m<sup>2</sup>;
- Total investment capital: VND 301,260,300,000;
- Project implementation progress: 2019 - 2023.

(5) Tan Ha Housing Project Phase 1 was approved by Ha Nam Provincial People's Committee in Decision No. 181/QD-UBND dated 22 January 2021. Some detailed information is as follows:

- Project name: Tan Ha Housing Construction Investment Project Phase 1 in Tien Tan and Tien Hiep communes, Phu Ly city;
- Land use area: 120,406.55 m<sup>2</sup>;
- Total investment capital: VND 221,389,820,000;
- Investor: Joint venture of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (33%), No. 6 Investment and Construction Joint Stock Company (34%), Hung My Construction Company Limited (33%);
- Project objective: Forming a new concentrated residential area, connecting essential social infrastructure spaces in a synchronous area.

(6) Investment and construction project of residential and commercial service area under the 1/2000 scale zoning plan in the eastern area of Dong Van, Duy Tien town according to decision No. 1305/QD-UBND dated 24 September 2024 of the People's Committee of Ha Nam province. Some detailed information is as follows:

- Land use area: 21,253.8 m<sup>2</sup>
- Total expected investment capital: About VND 400,232.3 million
- Land use period: 50 years
- Project implementation progress: 2024 – 2026
- Land use purpose: To implement the Investment Project to build a general housing and commercial service area

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation is the auction winning unit according to Decision No. 1591/QD-UBND dated 19 November 2024 of the People's Committee of Ha Nam province on recognizing the winning results of the auction of land use rights to implement the Investment Project to build a general housing and commercial service area under the 1/2000 scale zoning plan in the eastern area of Dong Van, Duy Tien Town.

4.6 Prepaid expenses

4.6.1 Short-term prepaid expenses

	<u>Closing balance</u> <i>VND</i>	<u>Opening balance</u> <i>VND</i>
Exporting instruments and tools	1,965,821	23,237,246
Others	10,322,777	10,700,362
	<u><b>12,288,598</b></u>	<u><b>33,937,608</b></u>

4.6.2 Long-term prepaid expenses

	<u>Closing balance</u> <i>VND</i>	<u>Opening balance</u> <i>VND</i>
Upgrading and renovating the headquarters of the Corporation	-	1,056,571,213
Exporting instruments and tools	54,518,589	168,288,812
Others	794,438	3,842,974
	<u><b>55,313,027</b></u>	<u><b>1,228,702,999</b></u>

4.7 Long-term financial investment

	Closing balance		Opening balance		Fair value VND
	Cost VND	Allowance VND	Cost VND	Allowance VND	
<b>Investments in others entities</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>(5,454,593,971)</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>(4,091,076,129)</b>	<b>(*)</b>
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	10,000,000,000	(5,454,593,971)	10,000,000,000	(4,091,076,129)	(*)
	<b>10,000,000,000</b>	<b>(5,454,593,971)</b>	<b>10,000,000,000</b>	<b>(4,091,076,129)</b>	<b>-</b>

(\*) The Company has not determined the fair value of financial investments because current regulations do not have specific instructions on determining the fair value of financial investments.

4.8 Bad debts

	Closing balance		Opening balance		Recoverable amount VND
	Cost VND	Recoverable amount VND	Cost VND	Recoverable amount VND	
<b>Bad debts of other companies or individuals</b>	<b>6,744,763,619</b>	<b>-</b>	<b>7,671,424,309</b>	<b>50,000,000</b>	<b>-</b>
People's Committee of Chau Giang Ward	623,731,000	-	623,731,000	-	-
People's Committee of Moc Bac Commune	115,019,506	-	115,019,506	-	-
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5,726,705,113	-	6,653,365,803	-	-
Compensation, Support, and Resettlement Council for Dong Van Intersection	229,308,000	-	229,308,000	-	-
Dong Shin Coil Vina Company Limited	50,000,000	-	50,000,000	-	50,000,000
	<b>6,744,763,619</b>	<b>-</b>	<b>7,671,424,309</b>	<b>50,000,000</b>	<b>-</b>
<b>Allowance for doubtful debts related to related parties</b> (Details stated in Note 7.3)	<b>5,726,705,113</b>	<b>-</b>	<b>6,653,365,803</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

4.9 Increase/decrease of tangible fixed assets

	Buildings and structures VND	Machinery and equipment VND	Motor vehicles VND	Office equipment VND	Total VND
<b>COST</b>					
Opening balance	88,241,230,142	22,018,945,158	16,541,089,696	1,300,818,181	128,102,083,177
<i>Increases in the year</i>					
<i>Purchase in the year</i>	-	232,600,000	675,117,844	-	907,717,844
<i>Decreases in the year</i>					
<i>Liquidation or transfer</i>	-	-	(5,556,912,727)	-	(5,556,912,727)
<b>Closing balance</b>	<b>88,241,230,142</b>	<b>22,251,545,158</b>	<b>11,659,294,813</b>	<b>1,300,818,181</b>	<b>123,452,888,294</b>
<b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b>					
Opening balance	32,376,539,853	11,612,527,081	15,678,327,630	643,358,918	60,310,753,482
<i>Increases in the year</i>					
<i>Depreciation charged</i>	3,373,374,540	1,753,755,937	363,439,813	233,363,640	5,723,933,930
<i>Decreases in the year</i>					
<i>Liquidation or transfer</i>	-	-	(5,556,912,727)	-	(5,556,912,727)
<b>Closing balance</b>	<b>35,749,914,393</b>	<b>13,366,283,018</b>	<b>10,484,854,716</b>	<b>876,722,558</b>	<b>60,477,774,685</b>
<b>NET BOOK VALUE</b>					
Opening balance	55,864,690,289	10,406,418,077	862,762,066	657,459,263	67,791,329,695
<b>Closing balance</b>	<b>52,491,315,749</b>	<b>8,885,262,140</b>	<b>1,174,440,097</b>	<b>424,095,623</b>	<b>62,975,113,609</b>

The historical cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in used on 31 December 2024 was VND 14,451,369,216, and on 01 January 2024 was VND 18,479,291,034;

The remain value of tangible fixed assets used for collateral and mortgage on 31 December 2024 was VND 30,365,172,139, and on 01 January 2024 was VND 32,276,044,975.

4.10 Short-term trade payables

	Closing balance		Opening balance	
	Value VND	Amount able to be paid off VND	Value VND	Amount able to be paid off VND
Ha Hieu Trading Company Limited	2,366,357,983	2,366,357,983	5,082,696,923	5,082,696,923
Quang Minh Refrigeration Electrical Mechanical and Construction Joint Stock Company	1,827,481,157	1,827,481,157	2,304,784,937	2,304,784,937
Toan Phat Trading and Services Company Limited	2,011,660,118	2,011,660,118	3,388,546,800	3,388,546,800
No. 9 Trading and Service Company	1,446,940,931	1,446,940,931	1,954,380,931	1,954,380,931
Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company	1,645,070,000	1,645,070,000	30,100,000	30,100,000
Others	6,664,395,664	6,664,395,664	3,942,612,660	3,942,612,660
	<b>15,961,905,853</b>	<b>15,961,905,853</b>	<b>16,703,122,251</b>	<b>16,703,122,251</b>

4.11 Short-term prepayments from customers

	Closing balance VND	Opening balance VND
Dong Van III - Ha Nam Industrial Zone Infrastructure Development & Investment Joint Stock Company	60,000,000,000	-
Others (i)	14,400,000,000	-
	<b>74,400,000,000</b>	<b>-</b>
<b>Short-term advances from customers related to related parties</b> (Details stated in Note 7.3)	<b>60,000,000,000</b>	<b>-</b>

(i) The amount of the prepayments from customers for the contract to receive the transfer of land use rights for Moc Bac Residential Area Project.

4.12 Other payables

4.12.1 Other short-term payables

	Closing balance VND	Opening balance VND
Others (i)	5,400,000,000	20,400,000,000
Short-term deposits received	55,000,000	50,400,000,000
	<b>5,455,000,000</b>	<b>70,800,000,000</b>

(i) Payables for individuals who withdraw from the deposit agreement and do not perform the land use right transfer contract at Moc Bac residential area project.



4.12.2 Other long-term payables

	Closing balance <u>VND</u>	Opening balance <u>VND</u>
Thanh Dat Investment Development Joint Stock Compan	31,709,667,600	30,774,529,600
	<u><b>31,709,667,600</b></u>	<u><b>30,774,529,600</b></u>

(\*) The amount received under joint venture contract No. 01/HD-LD dated 24 August 2016 between Hanoi South Housing and Urban Development Corporation and Thanh Dat Housing Development Investment Joint Stock Company details are as follows:

- Joint venture purpose: To invest in the project "Investment in building a road connecting Hoa Mac intersection to new National Highway 38 in the form of BT";
- Joint venture term: The joint venture contract is effective from the date of signing until liquidation of the contract between the competent state agency and the joint venture; The contract will automatically expire if the Joint Venture does not win the bid;
- Division of responsibilities and powers:
  - + Hanoi South Housing and Urban Development Corporation: Implement 60% of the project value;
  - + Thanh Dat Development Investment Joint Stock Company: Implement 40% of the project value;

Based on the divided volume, the parties must be responsible for organizing project implementation to ensure project quality and progress and fully implement the terms of the contract signed between the competent state agency and the Joint Venture..

Volume and value of payment for each member of the Joint Venture: Each payment period, based on the volume and value paid to the competent state agency, the Executive Board will distribute and be signed and confirmed by member units as a basis for payment to member units.

4.13 Short-term accrued expenses

	Closing balance <u>VND</u>	Opening balance <u>VND</u>
Interest expenses	7,226,050,226	4,774,150,994
	<u><b>7,226,050,226</b></u>	<u><b>4,774,150,994</b></u>
<b>Short-term accrued expenses to related parties</b> (Details stated in Note 7.3)	<u><b>7,226,050,226</b></u>	<u><b>4,418,378,994</b></u>

4.14 Taxes and amounts payables to the State budget

	Opening balance		Movement in the year		Closing balance	
	Taxes Receivable VND	Taxes Payable VND	Amount payable VND	Paid VND	Taxes Receivable VND	Taxes Payable VND
Corporate income tax	-	474,309,576	15,785,097,697	659,218,459	-	15,600,188,814
Personal income tax	-	183,845,877	752,956,599	764,647,080	-	172,155,396
Land Use Tax and Land Rental Fees	-	-	189,868,473	189,868,473	-	-
Other taxes	-	-	3,000,000	3,000,000	-	-
	-	<b>658,155,453</b>	<b>16,730,922,769</b>	<b>1,616,734,012</b>	-	<b>15,772,344,210</b>

The tax finalization of the Company will be forced to inspection by the tax authorities. Since the application and regulations of tax laws to many different types of transactions can be explained in various ways, the tax amounts presented in the Financial Statements may be changed at the decision of the tax authority.

4.15 Borrowings and finance lease liabilities  
 4.15.1 Long-term borrowings and finance lease liabilities

	Closing balance		In the year		Opening balance	
	Amount VND	Amount able to be paid off VND	Increases VND	Decreases VND	Amount VND	Amount able to be paid off VND
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ha Nam Branch (1)	7,109,030,200	7,109,030,200	4,381,474,800	4,384,000,000	7,111,555,400	7,111,555,400
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ha Nam Branch (2)	12,069,734,274	12,069,734,274	-	9,037,986,850	21,107,721,124	21,107,721,124
	<b>19,178,764,474</b>	<b>19,178,764,474</b>	<b>4,381,474,800</b>	<b>13,421,986,850</b>	<b>28,219,276,524</b>	<b>28,219,276,524</b>

4.15.2 Short-term borrowings and finance lease liabilities

	Closing balance		In the year		Opening balance	
	Amount	Amount able to be paid off	Increases	Decreases	Amount	Amount able to be paid off
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
<b>Short-term borrowings</b>						
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Duy Tien Town Branch (3)	34,600,000,000	34,600,000,000	37,600,000,000	13,500,000,000	10,500,000,000	10,500,000,000
Thanh My Development Joint Stock Company (4)	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	10,000,000,000	10,000,000,000
Mr. Nguyen Minh Hoan (5)	48,000,000,000	48,000,000,000	-	-	48,000,000,000	48,000,000,000
Other individuals (6)	16,800,000,000	16,800,000,000	1,000,000,000	11,000,000,000	26,800,000,000	26,800,000,000
<b>Long-Term Loans Due</b>						
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ha Nam Branch (1)	2,192,000,000	2,192,000,000	4,384,000,000	5,473,474,800	3,281,474,800	3,281,474,800
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ha Nam Branch (2)	1,814,500,000	1,814,500,000	1,814,500,000	-	-	-
	<b>113,406,500,000</b>	<b>113,406,500,000</b>	<b>44,798,500,000</b>	<b>29,973,474,800</b>	<b>98,581,474,800</b>	<b>98,581,474,800</b>
	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	10,000,000,000	10,000,000,000
<b>Short-term borrowings and finance lease liabilities related to related parties</b> (Details stated in Note 7.3)						

(1) Loan Contract No. 01/2022-HDDCVADDDT/NHCT384-NAMHANOI dated 17 March 2022, between Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ha Nam Branch and Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation;

- Credit limit: VND 30,000,000,000;
- Purpose of borrowing: Payment of reasonable and valid expenses for the construction of the work item "Restaurant and service area" under the project "Investing in the construction of a complex of general commercial and service hotels and supermarkets combined with offices for lease in the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac ward to Yen Lenh Bridge";
- Loan term: 84 months from the day following the first disbursement date by the lender;
- Interest rate: 8% - 8.5% (According to each accommodation bill);

- Collateral: Land use rights according to Certificate No. BO 315828, Certificate number: CT00710 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ha Nam province on 10 April 2014 and assets formed in the future for the construction of the work item " Restaurant and service area" under the project "Investing in the construction of a complex of general commercial and service hotels and supermarkets combined with offices for lease in the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac ward to Yen Lenh Bridge".

(2) Loan Contract No. 439/21/HĐTL/HM/Y193 dated 12 January 2022, between Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade - Ha Nam Branch and Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation:

- Credit limit: VND 75,000,000,000;
- Purpose of borrowing: To finance reasonable and lawful expenses for constructing the "Hotel Block, Processing Area, and Conference Center" under the project "Investment in constructing a commercial service complex, supermarket, and office for lease in the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac Ward to Yen Lenh Bridge";
- Loan term: 120 months from the day following the first loan disbursement date;
- Interest rate: 8% per annum;
- Collateral: Land use rights according to Certificate No. BO 315827, Certificate number: CT00709 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ha Nam province on 10 April 2014 and assets formed in the future for the project "Hotel block, processing area and conference center" under the Project "Investment and construction of a complex of general commercial hotels and services and supermarkets combined with offices for rent in the new urban area along Highway 38 from Hoa Mac ward to Yen Lenh bridge".

(3) Loan Contract No. 2903-LAV-20231695 dated December 22, 2023, between Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Duy Tien Town Branch and Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation:

- Credit limit: VND 55,000,000,000;
- Purpose of borrowing: Payment of project construction costs and issuance of guarantees in 2024 - 2025, specifically: Working capital loans for project construction and issuing guarantees as per Agribank's regulations;
- Loan term: According to each accommodation bill, with a maximum loan term per disbursement of 10 months;
- Interest rate: 4,8 – 7,0% per annum;
- Collateral: Mortgage contract for assets attached to land No. 229925/HDTC dated 27 March 2020 and accompanying amended and supplemented documents/contracts; Mortgage contract for assets attached to land No. 031121/HDSDBS-NHN dated 5 November 2021 and accompanying amended and supplemented documents/contracts; Mortgage contract for assets attached to land No. 11.2022/HDTC-NHN dated 25 November 2022 and accompanying amended and supplemented documents/contracts.

(4) Loan Contract No. 01/2023/HĐVV/TM-NHN dated June 15, 2023, and attached annexes:

- Loan amount: VND 10,000,000,000;
- Purpose of borrowing: To supplement working capital for business operations;
- Loan term: 12 months;
- Interest rate: 6% per annum;
- Method of guarantee: Unsecured.

(5) Including the following loan contracts:

(i) Loan Contract No. 3007/2021/HDVV dated 30 July 2021, and attached annexes:

- Loan amount: VND 20,000,000,000;
- Purpose of borrowing: Payment to suppliers of supplies and raw materials serving the BT project connecting road from Hoa Mac intersection to DH05 road; The Cho Luong housing project is a refund project of the BT project connecting the Hoa Mac intersection to DH05 road;

DTXD construction project combines a general commercial service hotel and supermarket, combined with offices for rent in a new urban area along Highway 38; Building a factory for rent in Chau Giang ward, Duy Tien town.

- Loan term: 12 months;
  - Interest rate: 6.5% per annum;
  - Method of guarantee: Unsecured
- (ii) Loan Contract No. 2510/2022/HDVV dated 25 October 2021, and attached annexes
- Loan amount: VND 15,000,000,000;
  - Purpose of borrowing: Payment to suppliers of materials and raw materials for the "Construction of rental factory in Chau Giang Ward, Duy Tien Town" project;
  - Loan term: 12 months;
  - Interest rate: 6% per annum;
  - Method of guarantee: Unsecured.
- (iii) Loan Contract No. 0307/2023/HDVV dated 03 July 2023
- Loan amount: VND 10,000,000,000;
  - Purpose of borrowing: To supplement working capital for business operations;
  - Loan term: 12 months;
  - Interest rate: 6% per annum;
  - Method of guarantee: Unsecured.
- (iv) Loan Contract No. 1909/2023/HDVV dated 19 September 2023
- Loan amount: VND 15,000,000,000;
  - Purpose of borrowing: To supplement working capital for business operations;
  - Loan term: 12 months;
  - Interest rate: 5% per annum;
  - Method of guarantee: Unsecured.
- (6) Loan Contract with individuals; Loan term: 1-6 months; Interest rate: 4%-6% per annum; To supplement working capital for business operations; Security: Unsecured

4.16 Owner's equity  
 4.16.1 Reconciliation table of equity

	Owner's contributed capital	Share premium	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
<b>Prior year's opening balance</b>	421,745,200,000	206,116,000	5,165,014,867	427,116,330,867
Profit for the year	-	-	5,893,045,623	5,893,045,623
<b>Prior year's closing balance</b>	<b>421,745,200,000</b>	<b>206,116,000</b>	<b>11,058,060,490</b>	<b>433,009,376,490</b>
<b>Current year's opening balance</b>	421,745,200,000	206,116,000	11,058,060,490	433,009,376,490
Capital increase (i)	20,000,000,000	-	-	20,000,000,000
Profit for the year	-	-	63,003,683,331	63,003,683,331
<b>Current year's closing balance</b>	<b>441,745,200,000</b>	<b>206,116,000</b>	<b>74,061,743,821</b>	<b>516,013,059,821</b>

(i) Capital increase from share issuance under the Employee Stock Ownership Plan, as approved in the Annual General Meeting of Shareholders 2024, Resolution No. 01/2024/NHA/NQ-DHDCD dated 19 April 2024. Details are as follows:

- Number of shares issued: 2,000,000 shares;
- Number of employees allocated shares: 26 employees;
- Total number of shares after issuance (as at 15 August 2024): 44,174,520 shares;

4.16.2 Details of owner's investment capital

	Closing balance		Opening balance	
	Actual contributed capital VND	Ratio %	Actual contributed capital VND	Ratio %
Mr. Nguyen Minh Hoan	100,894,000,000	22.84%	100,894,000,000	23.92%
Mr. Nguyen Duc Kien	21,862,260,000	4.95%	21,862,260,000	5.18%
Mr. Nguyen Hoang Dao	23,436,850,000	5.31%	22,728,790,000	5.39%
Others	295,552,090,000	66.91%	276,260,150,000	65.51%
	<b>441,745,200,000</b>	<b>100%</b>	<b>421,745,200,000</b>	<b>100%</b>

4.16.3 Capital transactions with owners

	Current year VND	Prior year VND
<b>Owner's invested equity</b>		
Capital contribution at the beginning of the year	421,745,200,000	421,745,200,000
Contributed capital increased during the year	20,000,000,000	-
Contributed capital decreased during the year	-	-
Capital contribution at the end of the year	441,745,200,000	421,745,200,000
<b>Dividends or distributed profits</b>	-	-

4.16.4 Shares

	Closing balance Shares	Opening balance Shares
<b>Number of shares registered for issuance</b>	<b>44,174,520</b>	<b>42,174,520</b>
<b>Number of shares issued to the public</b>	<b>44,174,520</b>	<b>42,174,520</b>
Ordinary shares	44,174,520	42,174,520
Preference shares	-	-
<b>Number of shares repurchased</b>	-	-
Ordinary shares	-	-
Preference shares	-	-
<b>Number of outstanding shares in circulation</b>	<b>44,174,520</b>	<b>42,174,520</b>
Ordinary shares	44,174,520	42,174,520
Preference shares	-	-
<i>Par value of an ordinary share (VND/share)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

4.16.5 Profits distribution

	Current year VND	Prior year VND
Undistributed profit at the beginning of the year	11,058,060,490	5,165,014,867
Profit from business activities in the year	63,003,683,331	5,893,045,623
Other adjustments to decrease profit	-	-
Other adjustments to increase profit	-	-
Dividends or distributed profits to funds during the year	-	-
<b>Remaining undistributed profit</b>	<b>74,061,743,821</b>	<b>11,058,060,490</b>

4.17 Off-Statement of Financial Position items

Leased Assets

The company has land lease contracts in Duy Tien Town, Ha Nam Province, for the purpose of constructing factories for building materials production, mechanical engineering, and precast concrete component manufacturing, as well as machinery trading. Details are as follows:

<u>Leased Assets</u>	<u>Contract No.</u>	<u>Leased Area (m<sup>2</sup>)</u>
Enterprise for Production and Trading of Construction Materials and Mechanical Engineering	139/HDTD	7,053
Enterprise for Precast Concrete Component Production and Trading of Construction Machinery and Equipment	80/HDTD	5,784

5. ADDITIONAL INFORMATION ON THE PRESENTED SECTIONS ON THE STATEMENT OF INCOME

5.1 Revenue from goods sold and services rendered

	<u>Current year VND</u>	<u>Prior year VND</u>
Revenue from factory leasing activities	2,897,492,848	2,894,825,033
Revenue from construction activities	37,985,099,696	47,392,847,291
Revenue from real estate business activities	119,471,086,885	22,845,873,691
	<u><b>160,353,679,429</b></u>	<u><b>73,133,546,015</b></u>

5.2 Cost of goods sold and services rendered

	<u>Current year VND</u>	<u>Prior year VND</u>
Revenue from factory leasing activities	1,748,011,320	1,945,365,893
Revenue from construction activities	32,731,228,594	40,336,989,084
Revenue from real estate business activities	36,426,406,842	7,793,958,544
	<u><b>70,905,646,756</b></u>	<u><b>50,076,313,521</b></u>

5.3 Financial income

	<u>Current year VND</u>	<u>Prior year VND</u>
Bank and loan interest	47,564,350	7,416,003
	<u><b>47,564,350</b></u>	<u><b>7,416,003</b></u>

5.4 Financial expenses

	<u>Current year VND</u>	<u>Prior year VND</u>
Interest expense	2,510,457,136	2,233,638,849
Allowance for financial investments	1,363,517,842	416,437,139
	<u><b>3,873,974,978</b></u>	<u><b>2,650,075,988</b></u>
<b>Financial expenses related to related parties</b> (Details stated in Note 7.3)	<u><b>3,429,260,274</b></u>	<u><b>2,399,189,041</b></u>



5.5 General and administration expenses

	Current year VND	Prior year VND
Staff expenses	3,339,865,508	2,720,937,988
Depreciation	695,262,660	758,721,677
Allowance expenses	50,000,000	5,521,361,702
Outside services	2,932,084,245	2,017,253,581
Other expenses	1,597,768,535	2,626,298,762
Refunding allowances	(926,660,690)	-
	<b>7,688,320,258</b>	<b>13,644,573,710</b>

5.6 Other income

	Current year VND	Prior year VND
Sale, disposal of fixed assets	930,000,000	1,022,973,046
Others	62,186,697	59,796,297
	<b>992,186,697</b>	<b>1,082,769,343</b>

5.7 Other expenses

	Current year VND	Prior year VND
Penalties	-	70,227,464
Others	136,707,456	123,166,187
	<b>136,707,456</b>	<b>193,393,651</b>

5.8 Basic earnings per share and Diluted earnings per share

	Current year VND	Prior year VND
<b>Accounting profit after corporate income tax</b>	63,003,683,331	5,893,045,623
Increasing or decreasing adjustments to accounting profit to determine profit or loss attributable to ordinary shareholders	-	-
Profit attributable to ordinary shareholders (VND)	63,003,683,331	5,893,045,623
Appropriation to bonus and welfare funds	-	-
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period (shares)	42,961,340	42,174,520
<b>Weighted average number of ordinary shares outstanding</b>	<b>1,467</b>	<b>140</b>
Potential ordinary shares to be issued	-	-
<b>Diluted earnings per share (Diluted EPS)</b>	<b>1,467</b>	<b>140</b>

5.9 Corporate income tax expense

	Current year VND	Prior year VND
<b>Current corporate income tax expense</b>		
Corporate income tax expense based on taxable profit in the current year (i)	15,785,097,697	1,582,142,220
Adjustments for corporate income tax expense in previous years to the current year	-	184,186,648
<b>Total current corporate income tax expense</b>	<b>15,785,097,697</b>	<b>1,766,328,868</b>

(i) The current corporate income tax expense for the year was computed as follows:

	Current year VND	Prior year VND
<b>I. Other Business Activities</b>		
<b>Profit before tax</b>	<b>2,882,034,339</b>	<b>1,514,728,061</b>
<b>Adjustments to accounting profit to determine taxable income for corporate income tax (CIT)</b>	<b>136,707,456</b>	<b>251,336,605</b>
Increases in taxable income	136,707,456	251,336,605
Non-deductible expenses	136,707,456	251,336,605
Decreases in taxable income	-	-
<b>Loss carryforwards and offsetting of profits and losses</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Taxable income for CIT purposes</b>	<b>3,018,741,795</b>	<b>1,766,064,666</b>
CIT rate	20%	20%
<b>Current corporate income tax expense</b>	<b>603,748,359</b>	<b>353,212,934</b>
<b>II. Real Estate Business Activities</b>		
<b>Profit before tax</b>	<b>75,906,746,689</b>	<b>6,144,646,430</b>
<b>Adjustments to accounting profit to determine taxable income for corporate income tax (CIT)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Increases in taxable income	-	-
Decreases in taxable income	-	-
<b>Loss carryforwards and offsetting of profits and losses</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Taxable income for CIT purposes</b>	<b>75,906,746,689</b>	<b>6,144,646,430</b>
CIT rate	20%	20%
<b>CIT payable on real estate business activities for the year</b>	<b>15,181,349,338</b>	<b>1,228,929,286</b>
<b>Current corporate income tax expense based on tax:</b>	<b>15,785,097,697</b>	<b>1,582,142,220</b>
Adjustments to prior years' CIT expenses recorded in the current period	-	184,186,648
<b>Total current corporate income tax expense</b>	<b>15,785,097,697</b>	<b>1,766,328,868</b>

5.10 Production cost by nature

	Current year VND	Prior year VND
Cost of raw materials and supplies	30,020,682,816	18,699,062,888
Labor costs	16,417,626,871	7,575,367,152
Depreciation of fixed assets	4,581,639,523	4,360,759,561
Outsourced service costs	23,313,924,828	7,556,779,638
Allowance expenses	(876,660,690)	5,521,361,702
Other cash expenses	1,543,081,940	2,415,485,451
	<b>75,000,295,288</b>	<b>46,128,816,392</b>

6. ADDITIONAL INFORMATION ON THE PRESENTED SECTIONS ON THE STATEMENT OF CASH FLOWS

6.1 Actual amounts of borrowings received during the year

	Current year VND	Prior year VND
Proceeds from borrowings under normal contracts	33,915,486,850	59,500,000,000
	<u>33,915,486,850</u>	<u>59,500,000,000</u>

6.2 Actual amounts of principal paid during the year

	Current year VND	Prior year VND
Repayment of borrowings under normal contracts	28,130,973,700	28,000,000,000
	<u>28,130,973,700</u>	<u>28,000,000,000</u>

7. OTHER INFORMATION

7.1. Commitments

Operating lease commitments:

1. Land Lease Agreement No. 139/HĐTĐ dated 30 October, 2012 between People's Committee of Ha Nam Province and Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation:
  - Leased land area: 7,052.53 m<sup>2</sup> (Seven thousand zero hundred fifty-two point fifty-three square meters) at Cau Giat Industrial Cluster, Duy Tien District, Ha Nam Province;
  - Location and boundaries: Specified in Map Sheet No. 06, Land Lot No. 91, cadastral map of Chuyen Ngoai Commune, scale 1/2000; Land Lot No. 75, Appendix Map No. 27, cadastral map of Chau Giang Commune, scale 1/1000;
  - Lease term: Until 17 May 2057;
  - Purpose of use: Construction of a manufacturing enterprise for building materials and mechanical equipment;
  - Land rental fee: VND 6,750/m<sup>2</sup>/year, applicable from May 25, 2012, with a fixed rate for five years until May 25, 2017. After this period, the rental fee is subject to adjustment in accordance with Decree No. 142/2005/ND-CP dated November 14, 2005, and Decree No. 121/2010/ND-CP dated December 30, 2010. Rental fees incurred prior to May 25, 2012, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation shall be settled in compliance with State regulations;
  - Land rental price in 2024: 7,000 VND/m<sup>2</sup>/year.
2. Land Lease Agreement No. 80/HĐTĐ dated 10 September 2013 between People's Committee of Ha Nam Province and Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation:
  - Leased land area: 5,784 m<sup>2</sup> (Five thousand seven hundred eighty-four square meters) in Hoang Dong Commune, Duy Tien District, Ha Nam Province;
  - Location and boundaries: Specified in Map Sheet No. 14, Land Lot No. 56;
  - Lease term: Until 05 August 2054;
  - Land use purpose: Construction of an enterprise producing precast concrete structures and trading in construction machinery and equipment; According to document No. 1859/UBND-CT dated October 20, 2014 of the People's Committee of Ha Nam province on approving the adjustment of the investment project of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation, land use purpose (adjusted): Investment in construction, business of construction machinery and equipment and factory rental.
  - Land rental fee: The land rental fee is applied according to the area along National Highway 1A within Hoang Dong Commune, Duy Tien District (from the slope leading into An Nhan Hamlet to the boundary with Tien Tan Commune). The land is categorized into two locations as follows:
    - + Location 1: Leased land area of 3,408.5 m<sup>2</sup> with a rental fee of VND 27,000/m<sup>2</sup>/year;
    - + Location 2: Leased land area of 2,375.5 m<sup>2</sup> with a rental fee of VND 18,900/m<sup>2</sup>/year.

- This land rental price is calculated from 1 September 2013 and is stable for 5 years from 1 September 2013 to 1 September 2018. At the end of the above period, the land rent price will be recalculated according to the provisions of Decree 142/2005/ND-CP dated 14 November 2005 of the Government on collection of land rent and water surface rent and Decree No. 121/2010/ND-CP dated 30 December 2010 of the Government on amending and supplementing a number of articles of Decree No. 142/2005/ND-CP dated 14 November 2005 of the Government on land rent and water surface rent collection. Land rent used before the date of signing this Land Lease Contract, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation is responsible for implementing according to State regulations.
- Land rental price in 2024: 25,920 VND/m<sup>2</sup>/year.

## 7.2. Assets under operating leases

As at the end of fiscal year, the future minimum lease payments under non-cancellable operating leases were:

	Closing balance VND	Opening balance VND
Within one year	2,787,272,728	2,367,272,727
In the second to fifth year inclusive	6,320,227,273	6,005,454,545
After five years	8,509,090,909	8,836,363,636
	<u>17,616,590,910</u>	<u>17,209,090,909</u>

## 7.3. Transactions and balances with related parties

The related parties with the Company include key management members, the individuals involved with key management members and other related parties.

### 7.3.1 Transactions and balances with key management members, the individuals involved with key management members

Key management members include members of the Board of Director, the Board of Supervisors, the Board of Management, and Chief Accountant. Individuals associated with key management members are close members in the family of key management members.

#### *Income of key management members:*

	Position	Current year VND	Prior year VND
<b>The Board of Directors</b>			
Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman	179,640,000	173,600,771
Mr. Cu Duc Ngoc	Member	180,931,500	133,531,241
Mr. Nguyen Van Hung	Member	212,572,500	150,585,975
<b>The Board of Supervisors</b>			
Mr. Nguyen Van Nghia	Head of BOS	175,931,500	145,531,241
Mr. Tran The Kien	Member	24,000,000	12,000,000
Ms. Dang Thi Thu Phuong	Member	24,000,000	12,000,000
<b>The Board of Management</b>			
Mr. Nguyen Dac Long	General Director	240,430,349	179,235,092
Mr. Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director	177,572,500	158,881,031
Mr. Nguyen Duc Kien	Deputy General Director	177,572,500	158,881,031
		<u>1,392,650,849</u>	<u>1,124,246,382</u>

#### *Transactions with key members of management and individuals related to key members of management.*

Other transactions with key management members and individuals related to key management members are as follows:

	Content	Current year VND	Prior year VND
<b>Members of The Board of Directors</b>			
Mr. Nguyen Minh Hoan	Interest	2,807,671,232	2,030,684,932

**Balances with key management members and individuals associated with key management members.**

	Content	Current year VND	Prior year VND
<b>Members of The Board of Directors</b>			
Mr. Nguyen Minh Hoan	Short-term borrowing	48,000,000,000	48,000,000,000
<b>Short-term Accrued Expenses</b>			
		Current year VND	Prior year VND
Mr. Nguyen Minh Hoan		7,226,050,226	4,418,378,994
		<b>7,226,050,226</b>	<b>4,418,378,994</b>

**7.3.2 Transactions and balances with other related parties**

Other related parties to the Company include subsidiaries, joint-ventures, associates controlled businesses, individuals with direct or indirect voting rights at the Company and intimately members within their families, businesses run by key management employees and individuals with direct or indirect voting rights of the Company and intimately members of their families.

**List of other related parties**

Other related parties	Relationship
Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	Hanoi South Housing and Urban Development Corporation is a capital-contributing shareholder Mr. Nguyen Minh Hoan is a member of the Board of Directors of Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Joint Stock Company, Ha Nam	Mr. Nguyen Minh Hoan is a member of the Board of Directors
Thanh My Development Joint Stock Company	Mr. Nguyen Minh Hoan is a major shareholder of Thanh My Development Joint Stock Company. Mr. Nguyen Duc Kien is the Chairman cum Director of Thanh My Development Joint Stock Company.

**Transactions with other related parties**

In addition to the transactions with related parties mentioned in the above Notes, the Company also has transactions with related parties as follows:

Financial operating expenses	Content	Current year VND	Prior year VND
Thanh My Development Joint Stock Company	Interest	621,589,042	368,504,109
		<b>621,589,042</b>	<b>368,504,109</b>

**Balance of accounts receivable/(payable) with other related parties**

	Current year VND	Prior year VND
<b>Short-term trade receivables</b>		
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5,726,705,113	6,653,365,803
	<b>5,726,705,113</b>	<b>6,653,365,803</b>

	Current year VND	Prior year VND
<b>Short-term Advances from Customers</b>		
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Joint Stock Company, Ha Nam Province	60,000,000,000	-
	<b>60,000,000,000</b>	<b>-</b>
	Current year VND	Prior year VND
<b>Bad Debts</b>		
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5,726,705,113	6,653,365,803
	<b>5,726,705,113</b>	<b>6,653,365,803</b>
	Current year VND	Prior year VND
<b>Short-term Borrowings and Finance Leases</b>		
Thanh My Development Joint Stock Company	10,000,000,000	10,000,000,000
	<b>10,000,000,000</b>	<b>10,000,000,000</b>

#### 7.4. Information of Department

During the period, the Company mainly generated revenue from operations in Ha Nam province, so the Company did not present the report by geographical area. Therefore, the Company presents the division report by business area. Segment information by business area:

Items	Construction Activities VND	Real Estate Business VND	Service Business VND	Total VND
1. Net Revenue from External Sales	37,985,099,696	119,471,086,885	2,897,492,848	160,353,679,429
2. Net Revenue from Interdepartmental Sales	-	-	-	-
3. Total depreciation expense of fixed assets and allocation of long-term prepaid expenses	3,054,272,501	2,164,762,529	1,772,909,037	6,991,944,067
4. Gross Profit from Business Activities	5,253,871,102	83,044,680,043	1,149,481,528	89,448,032,673
5. Segment Assets	103,859,793,931	47,886,104,253	27,485,136,074	179,231,034,258
6. Unallocated Assets				621,439,980,139
<b>Total Assets</b>				<b>800,671,014,397</b>
7. Segment Liabilities	60,000,000,000	51,564,667,600	-	111,564,667,600
8. Unallocated Liabilities				173,093,286,976
<b>Total Liabilities</b>				<b>284,657,954,576</b>

#### 7.5. Events arising after the end of the year

The Board of Management of the Company affirms that, in the identity of The Board of Management, in terms of material aspects, no unusual events occurred after the end of the fiscal year that would affect the financial situation and The Company's activities need to be adjusted or presented in these financial statements.

7.6. Comparative figures

The comparative figures are data on the financial statements for year ended on 31 December 2023 of the Company audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.



Preparer  
Le Thi Dung



Chief Accountant  
Ta Ngoc Nhat



General Director  
Nguyen Dac Long  
Ha Nam, Vietnam  
25 February 2025

