

**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 2025

**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 2025

MỤC LỤC

	Trang
BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC	2 - 4
BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP	5 - 6
BÁO CÁO TÀI CHÍNH ĐÃ ĐƯỢC KIỂM TOÁN	
Bảng cân đối kế toán	7 - 8
Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh	9
Báo cáo lưu chuyển tiền tệ	10
Thuyết minh Báo cáo tài chính	11 - 41

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

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Ban Tổng Giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") trình bày Báo cáo của mình và Báo cáo tài chính đã được kiểm toán cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025.

THÔNG TIN CÔNG TY

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 16 ngày 12/02/2026 do Phòng doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp.

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

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

Hội đồng quản trị

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	Bầu chức danh chủ tịch nhiệm kỳ 2025-2030 ngày 17/04/2025
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Trần Ngọc Tuyến	Thành viên độc lập	Bầu ngày 15/04/2025

Ban Kiểm soát

Họ và tên	Chức vụ	Ngày bổ nhiệm/ miễn nhiệm
Bà Dương Thị Huyền	Trưởng ban	Bầu ngày 15/04/2025
Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	
Ông Bùi Thanh Luân	Thành viên	Bầu ngày 15/04/2025
Bà Nguyễn Thị Thu Phương		Miễn nhiệm ngày 15/04/2025
Ông Trần Thế Kiên		Miễn nhiệm ngày 15/04/2025

Ban Tổng Giám đốc

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

Đại diện pháp luật

Người đại diện theo pháp luật của Công ty trong 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 đưa đến yêu cầu phải điều chỉnh hoặc công bố trong thuyết minh trong Báo cáo tài chính.

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC (tiếp theo)

KIỂM TOÁN VIÊN

Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế được chỉ định là kiểm toán viên thực hiện kiểm toán Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 của Công ty.

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty có trách nhiệm lập Báo cáo tài chính phản ánh một cách trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính. Trong việc lập Báo cáo tài chính này, Ban Tổng Giám đốc được yêu cầu phải:

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

Ban Tổng Giám đốc Công ty chịu trách nhiệm đảm bảo rằng 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 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

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

Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình

CAM KẾT VỀ CÔNG BỐ THÔNG TIN

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



Nguyễn Đắc Long

Tổng Giám đốc

Ninh Bình, ngày 12 tháng 03 năm 2026

Số: 1006/2025/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 12 tháng 03 năm 2025, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với 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.



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 12 tháng 03 năm 2026

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 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
A. TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		162.750.379.563	194.006.433.766
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	61.704.109.336	21.633.945.852
1. Tiền	111		30.070.074.336	18.633.945.852
2. Các khoản tương đương tiền	112		31.634.035.000	3.000.000.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29.024.090.504	57.367.291.774
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	14.759.880.589	44.716.935.347
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	20.800.181.542	19.373.762.557
3. Phải thu ngắn hạn khác	136		44.720.992	21.357.489
4. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(6.580.692.619)	(6.744.763.619)
IV. Hàng tồn kho	140	4.4	50.970.141.612	93.505.779.005
1. Hàng tồn kho	141		50.970.141.612	93.505.779.005
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		21.052.038.111	21.499.417.135
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	84.843.572	12.288.598
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		20.967.194.539	21.487.128.537
0. Thuế và các khoản phải thu Nhà nước	153	4.18	-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		866.424.259.419	606.664.580.631
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
II. Tài sản cố định	220	4.9	92.144.629.001	62.975.113.609
1. Tài sản cố định hữu hình	221		92.144.629.001	62.975.113.609
- Nguyên giá	222		157.626.517.062	123.452.888.294
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.481.888.061)	(60.477.774.685)
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		768.167.766.617	539.088.747.966
1. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	4.5	768.167.766.617	539.088.747.966
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250	4.7	4.295.716.248	4.545.406.029
1. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253		10.000.000.000	10.000.000.000
2. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.704.283.752)	(5.454.593.971)
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.816.147.553	55.313.027
1. Chi phí trả trước dài hạn	261	4.6	1.816.147.553	55.313.027
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		1.029.174.638.982	800.671.014.397

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (tiếp theo)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		434.221.476.674	284.657.954.576
I. Nợ ngắn hạn	310		277.917.176.535	233.769.522.502
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	46.922.783.420	15.961.905.853
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	42.928.886.000	74.400.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	20.169.928.848	15.772.344.210
4. Phải trả người lao động	314		151.125.546	1.547.722.213
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	10.714.505.576	7.226.050.226
6. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		558.545.454	-
7. Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	1.044.000.000	5.455.000.000
8. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	155.427.401.691	113.406.500.000
II. Nợ dài hạn	330		156.304.300.139	50.888.432.074
1. Phải trả dài hạn khác	337	4.12	34.536.358.800	31.709.667.600
2. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	121.767.941.339	19.178.764.474
D. VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.16	594.953.162.308	516.013.059.821
I. Vốn chủ sở hữu	410		594.953.162.308	516.013.059.821
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		485.917.090.000	441.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		485.917.090.000	441.745.200.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		108.829.956.308	74.061.743.821
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.889.853.821	11.058.060.490
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		78.940.102.487	63.003.683.331
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		1.029.174.638.982	800.671.014.397

Người lập biểu
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc

Nguyễn Đắc Long

Ninh Bình, Việt Nam

Ngày 12 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm Nay VND	Năm trước VND
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.1	294.787.948.069	160.353.679.429
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		294.787.948.069	160.353.679.429
4. Giá vốn hàng bán	11	5.2	178.845.542.236	70.905.646.756
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		115.942.405.833	89.448.032.673
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.3	119.655.825	47.564.350
7. Chi phí tài chính	22	5.4	5.600.389.103	3.873.974.978
Trong đó: Chi phí lãi vay	23		5.350.699.322	2.510.457.136
8. Chi phí bán hàng	25		-	-
9. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.5	9.701.517.790	7.688.320.258
10. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		100.760.154.765	77.933.301.787
11. Thu nhập khác	31	5.6	60.000.000	992.186.697
12. Chi phí khác	32	5.7	1.710.221.325	136.707.456
13. Lợi nhuận khác	40		(1.650.221.325)	855.479.241
14. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		99.109.933.440	78.788.781.028
15. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.8	20.169.830.953	15.785.097.697
16. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-
17. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		78.940.102.487	63.003.683.331
18. Lãi cơ bản trên cổ phiếu	70	5.9	1.692	1.467
19. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71	5.9	1.256	1.467

Người lập biểu
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 12 tháng 03 năm 2026

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025
(theo phương pháp gián tiếp)

Chỉ tiêu	MS	TM	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		99.109.933.440	78.788.781.028
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.004.113.376	5.723.933.930
- Các khoản dự phòng	03		85.618.781	486.857.152
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(179.655.825)	(977.564.350)
- Chi phí lãi vay	06		5.350.699.322	2.510.457.136
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		109.370.709.094	86.532.464.896
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.120.839.589	(1.222.379.168)
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		42.535.637.393	772.777.153
- Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế TNDN phải nộp)	11		(3.104.653.947)	9.620.953.334
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.833.389.500)	1.195.038.982
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.862.243.972)	(2.013.900.370)
- Thuế TNDN đã nộp	15		(15.600.188.814)	(659.218.459)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		158.626.709.843	94.225.736.368
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(263.312.647.419)	(107.643.855.275)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		60.000.000	930.000.000
3. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		86.022.504	47.564.350
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(263.166.624.915)	(106.666.290.925)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	20.000.000.000
2. Tiền thu từ đi vay	33	6.1	226.716.578.556	33.915.486.850
3. Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(82.106.500.000)	(28.130.973.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài	40		144.610.078.556	25.784.513.150
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		40.070.163.484	13.343.958.593
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		21.633.945.852	8.289.987.259
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		61.704.109.336	21.633.945.852

Người lập biểu
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc

Nguyễn Đắc Long

Ninh Bình, Việt Nam

Ngày 12 tháng 03 năm 2026

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Cho năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025

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

1. ĐẶC ĐIỂM HOẠT ĐỘNG CỦA DOANH NGHIỆP

1.1 Hình thức sở hữu vốn

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 16 ngày 12/02/2026 do Phòng doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp.

Vốn điều lệ của Công ty theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh đăng ký thay đổi lần 15 là 485.917.090.000 đồng. Tổng số cổ phần là: 48.591.709 cổ phần.

Tổng số nhân viên của Công ty tại ngày 31 tháng 12 năm 2025 là 52 người (ngày 31 tháng 12 năm 2024: 36 người).

1.2 Lĩnh vực kinh doanh

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

1.3 Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

1.4 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

1.5 Đặc điểm hoạt động của Công ty trong kỳ kế toán có ảnh hưởng đến Báo cáo tài chính

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, 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 2025 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 kỳ kế toán. Mặc dù các ước tính kế toán được lập bằng tất cả sự hiểu biết của Ban Tổng Giám đốc, số thực tế phát sinh có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

3.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

3.3 Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

3.4 Các khoản phải thu

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

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

3.5 Hàng tồn kho

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

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

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

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

3.6 Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

3.7 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

3.8 Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí khác

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

3.9 Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

3.10 Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

3.11 Chi phí đi vay

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

3.12 Vốn chủ sở hữu

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

3.13 Phân phối lợi nhuận

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

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

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

3.14 Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

3.15 Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

3.16 Thuế

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

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

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

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

3.17 Các bên liên quan

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

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

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

4.1 Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	93.353.410	128.223.029
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	29.976.720.926	18.505.722.823
Các khoản tương đương tiền	31.634.035.000	3.000.000.000
	61.704.109.336	21.633.945.852

4.2 Phải thu ngắn hạn của khách hàng

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	5.351.796.000	-
Ban QLDA Đầu tư Xây dựng Thị xã Duy Tiên	-	28.938.339.000
Công ty TNHH HDT	1.725.916.309	1.177.774.202
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.626.705.113	5.726.705.113
Trung tâm Phát triển Quý đất Thị xã Duy Tiên	-	6.980.698.000
Các khoản phải thu khách hàng khác	2.055.463.167	1.893.419.032
	14.759.880.589	44.716.935.347
Phải thu khách hàng ngắn hạn với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	10.978.501.113	5.726.705.113

4.3 Trả trước cho người bán ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Huy Trương	3.500.000.000	-
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng ICON Hà Nội	-	5.271.415.292
Công ty CP Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	-	2.273.266.767
Công ty CP Q-HOME	1.184.651.376	2.000.000.000
Các khoản trả trước cho người bán khác	16.115.530.166	9.829.080.498
	20.800.181.542	19.373.762.557

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	741.871.507	-	3.797.116.997	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang (i)	50.228.270.105	-	89.708.662.008	-
	50.970.141.612	-	93.505.779.005	-

(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:	27.309.687.879	41.822.557.755
<i>Công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất thuộc địa bàn TDP Du Long, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên (giai đoạn I)</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>	14.166.585.465	28.601.463.964
<i>Các công trình khác</i>	3.548.068.752	3.626.060.129
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án: Khu dân cư Mộc Bắc (*)	22.918.582.226	47.886.104.253
	50.228.270.105	89.708.662.008

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

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư Mộc Bắc, huyện Duy Tiên;
- Địa điểm xây dựng: xã Mộc Bắc, huyện Duy Tiên (nay là phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình);
- Diện tích: 81.389,0 m²; diện tích đất thương phẩm: 34.989,8 m²;
- Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất mới đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, cải tạo cảnh quan và phát triển đô thị;
- Tổng mức đầu tư: 72.169.638.000 đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: 20 tháng (kể từ ngày có quyết định bàn giao đất).

Theo thông báo số 2849/TB-STN&MT của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam ngày 10/11/2023, Công ty đáp ứng điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở theo quy hoạch đối với diện tích 33.719,9 m².

4.5 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Sửa chữa lớn tài sản cố định	-	244.115.274
Xây dựng cơ bản	768.167.766.617	538.844.632.692
Dự án Đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức BT (1)	68.925.733.309	43.228.732.916
Dự án ĐTXD tuyến đường BT từ Hoà Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương (2)	210.568.717.308	186.729.282.973
Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn (3)	107.654.710.735	54.382.061.433
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hòa Mạc (4)	231.454.080.011	204.533.396.437
Dự án Đầu tư xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại P. Châu Giang, Tx. Duy Tiên (5)	45.452.077.774	43.858.385.162
Dự án Khu nhà ở Tân Hà (6)	103.393.220.814	6.112.773.771
Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn (7)	719.226.666	-
	768.167.766.617	539.088.747.966

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

Ngày 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.

Ngày 18/03/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 616/UBND-XD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện 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 BT) đến hết quý II/2026.

- Dự án đối ứng: Dự án đầu tư xây dựng Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng 05 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 ty PPP (hợp đồng BT). Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng 05 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 BT).
 - + Mục tiêu dự án: Hình thành Khu đô thị có không gian kiến trúc khang trang với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ; đảm bảo khớp nối chỉnh trang khu dân cư hiện trạng; xây dựng khu nhà ở có kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hoà giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu; Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở; tạo nguồn vốn để hoàn trả cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng 05 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 BT).
 - + Diện tích: khoảng 45.716,8 m².
 - + Cơ cấu sử dụng đất dự kiến gồm: đất ở mới có diện tích: 20.173m²; (đất nhà ở liền kề); đất cây xanh nhóm ở 1.004m²; đất trường tiểu học 12.480m²; đất giao thông 12.059,8m².
 - + Tổng vốn đầu tư dự án: Khoảng 273.600 triệu đồng.

- + Thời gian hoạt động dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).
- + Địa điểm thực hiện dự án: phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- + Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025 – Năm 2028.

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

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

Ngày 26/06/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 1829/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh thời gian thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 (từ Km0+00 đến Km2+560,41) theo hình thức đối tác công tư PPP, Hợp đồng BT đến hết quý II năm 2026.

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 1399/QĐ-UBND ngày 23/07/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 từ Km0+00 đến Km2+560,41;
 - + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
 - + Diện tích sử dụng đất: 197.750,0 m²;
 - + Tổng số vốn đầu tư: 273.868.562.000 đồng;
 - + Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất ở mới, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng ... đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, tạo cảnh quan và phát triển đô thị; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT).

Ngày 26/06/2025, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1832/UBND-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 III năm 2026;

- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 04/10/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:
 - + Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (nay là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình) để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05- từ Km0+00 đến Km2+560,41;

- + Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);
- + Diện tích sử dụng đất: 151.388,0 m²;
- + Tổng số vốn đầu tư: 232.365.698.000 đồng;
- + Mục tiêu đầu tư: Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên; hình thành tổ hợp dịch vụ thương mại và khu ở mới tập trung có mật độ xây dựng trung bình, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phục vụ cho người dân trong khu vực; từng bước lấp đầy các dự án nhà ở đô thị trong khu vực, hình thành điểm nhấn cho đô thị Duy Tiên; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05-từ Km0+00 đến Km2+560,41 theo hình thức đối tác công tư;

Ngày 16/10/2023, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1996/UBND-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 Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn Thị xã Duy Tiên theo quyết định số 1305/QĐ-UBND ngày 24 tháng 09 năm 2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tổng diện tích khu đất: 21.253,8 m²
- Tổng vốn đầu tư dự kiến: Khoảng 400.232,3 triệu đồng
- Thời gian sử dụng đất: 50 năm
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2024 – năm 2026
- Mục đích sử dụng đất: Để thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp

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

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

- Khu khách sạn, trung tâm tổ chức sự kiện và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 7.814 m²;
- Khu nhà hàng ăn uống và dịch vụ: Diện tích sử dụng đất là 2.104 m²;
- Khu siêu thị và văn phòng cho thuê và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 1.407 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 378.468.831.000 đồng;
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

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

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê;
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có nhu cầu thuê nhà xưởng có sẵn để đầu tư hoạt động kinh doanh tăng doanh thu, lợi nhuận cho doanh nghiệp, giải quyết vấn đề việc làm cho lao động, đóng góp ngân sách nhà nước;
- Diện tích khu đất: 99.645 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 301.260.300.000 đồng;

- Dự án được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi quy hoạch thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên theo văn bản số 2167/UBND-NNTNMT ngày 06/11/2023. Thời hạn chấp thuận quyền sử dụng đất : 36 tháng kể từ ngày ký ban hành văn bản chấp thuận.
- (6) Dự án Khu nhà ở Tân Hà giai đoạn 1 được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021, được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 682/QĐ-UBND ngày 14/04/2025. Một số thông tin chi tiết như sau:
- Tên dự án: Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở Tân Hà Giai đoạn 1 tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình);
 - Diện tích sử dụng đất: 108.406,5 m²;
 - Tổng số vốn đầu tư: 576.037.000.000 đồng;
 - Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (33%), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 6 (34%), Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ (33%);
 - Mục tiêu dự án: Hình thành khu ở mới tập trung, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực đồng bộ.
 - Tiến độ thực hiện: năm 2020 – 2028.
- (7) Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tại phường Tiên Sơn, tỉnh Ninh Bình chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án theo quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 25/06/2025. Một số thông tin chi tiết như sau:
- Tên dự án: Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp làng nghề Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam ;
 - Diện tích sử dụng đất: khoảng 10 ha;
 - Tổng số vốn đầu tư: 133.059.954.000 đồng;
 - Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng cụm công nghiệp tổng hợp đa nghề, chủ yếu là làng nghề sản xuất trồng, sản xuất chế biến gỗ và sản xuất các sản phẩm từ gỗ ngoài ra còn thu hút các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, các ngành sản xuất gạch ít gây ô nhiễm môi trường.
 - Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2027 hoàn thành đầu tư xây dựng, đưa dự án đi vào hoạt động.
 - Thời gian thực hiện dự án: 50 năm từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

4.6 Chi phí trả trước

4.6.1 Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	4.430.131	1.965.821
Các khoản khác	80.413.441	10.322.777
	84.843.572	12.288.598

4.6.2 Chi phí trả trước dài hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	989.030.208	54.518.589
Các khoản khác	827.117.345	794.438
	1.816.147.553	55.313.027

4.7 Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá trị hợp lý VND
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(5.704.283.752)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	(5.704.283.752)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)
	10.000.000.000	(5.704.283.752)	-	10.000.000.000	(5.454.593.971)	-

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

4.8 Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng	6.580.692.619	-	7.273.392.619	528.629.000
UBND phường Châu Giang (nay là phường Duy Tân)	31.031.000	-	623.731.000	-
UBND xã Mộc Bắc (nay là phường Duy Tân)	115.019.506	-	115.019.506	-
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.626.705.113	-	5.726.705.113	-
Hội đồng BTHT và TĐC nút giao Đồng Văn	229.308.000	-	229.308.000	-
Công ty TNHH Dong Shin Coil Vina	50.000.000	-	50.000.000	-
Ban QLDA Công trình đường Giao thông Liên xã Hòa Mạc - Châu Giang	528.629.000	-	528.629.000	528.629.000
	6.580.692.619	-	7.273.392.619	528.629.000
Dự phòng phải thu khó đòi là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.626.705.113		5.726.705.113	

4.9 Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải, truyền dẫn VND	Thiết bị, dụng cụ quản lý VND	TSCĐ khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Số dư đầu năm	88.241.230.142	22.251.545.158	11.659.294.813	1.300.818.181	-	123.452.888.294
Tăng trong năm	32.361.964.634	1.050.000.000	1.435.791.407	-	320.000.000	35.167.756.041
Mua trong năm	-	1.050.000.000	1.435.791.407	-	320.000.000	2.805.791.407
Đầu tư XD CB hoàn thành	32.361.964.634	-	-	-	-	32.361.964.634
Giảm trong năm	-	-	(994.127.273)	-	-	(994.127.273)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(994.127.273)	-	-	(994.127.273)
Số dư cuối năm	120.603.194.776	23.301.545.158	12.100.958.947	1.300.818.181	320.000.000	157.626.517.062
GIÁ TRỊ HAO MÒN						
Số dư đầu năm	35.749.914.393	13.366.283.018	10.484.854.716	876.722.558	-	60.477.774.685
Tăng trong năm	3.657.251.424	1.728.935.567	386.433.792	217.353.198	8.266.668	5.998.240.649
Khấu hao trong năm	3.657.251.424	1.728.935.567	386.433.792	217.353.198	8.266.668	5.998.240.649
Giảm trong năm	-	-	(994.127.273)	-	-	(994.127.273)
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(994.127.273)	-	-	(994.127.273)
Số dư cuối năm	39.407.165.817	15.095.218.585	9.877.161.235	1.094.075.756	8.266.668	65.481.888.061
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Số dư đầu năm	52.491.315.749	8.885.262.140	1.174.440.097	424.095.623	-	62.975.113.609
Số dư cuối năm	81.196.028.959	8.206.326.573	2.223.797.712	206.742.425	311.733.332	92.144.629.001

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2025 là 14.235.787.397 VND, tại 01/01/2025 là 14.451.369.216 VND;
Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2025 là 28.454.299.303 VND, tại ngày 01/01/2025 là 30.365.172.139 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 CP Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	7.327.865.574	7.327.865.574	-	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	6.318.847.885	6.318.847.885	2.366.357.983	2.366.357.983
Công ty TNHH TM và DV Toàn Phát	2.697.773.318	2.697.773.318	2.011.660.118	2.011.660.118
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng ICON Hà Nội	3.276.259.086	3.276.259.086	-	-
Công ty CP Xây dựng Thương mại Đông Nam	5.926.866.747	5.926.866.747	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	21.375.170.810	21.375.170.810	11.583.887.752	11.583.887.752
	46.922.783.420	46.922.783.420	15.961.905.853	15.961.905.853

4.11 Người mua trả tiền trước ngắn hạn

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Ban Quản lý đầu tư, Phát triển Đô thị và Quỹ đất Khu vực 1	38.628.886.000	
Văn phòng HĐND và UBND phường Duy Tân	4.000.000.000	
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	-	60.000.000.000
Các khách hàng đặt cọc mua bất động sản tại dự án Mộc Bắc	-	14.400.000.000
Các khoản người mua trả tiền trước khác	300.000.000	-
	42.928.886.000	74.400.000.000
Người mua trả tiền trước ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	60.000.000.000

4.12 Phải trả khác

4.12.1 Phải trả ngắn hạn khác

	Số cuối năm	Số đầu năm
	VND	VND
Phải trả khác	989.000.000	5.400.000.000
Nhận ký quỹ, ký cược ngắn hạn (i)	55.000.000	55.000.000
	1.044.000.000	5.455.000.000

(i) Nhận đặt cọc theo các thỏa thuận đặt cọc giữa công ty và các đơn vị thuê nhà xưởng.

4.12.2 Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (i)	34.536.358.800	31.709.667.600
	34.536.358.800	31.709.667.600

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

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

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

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

4.13 Chi phí phải trả ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí lãi vay	10.714.505.576	7.226.050.226
	10.714.505.576	7.226.050.226
Chi phí phải trả ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	9.716.735.153	7.226.050.226

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 giá trị gia tăng	-	-	545.985.000	545.985.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	15.600.188.814	20.169.830.953	15.600.188.814	-	20.169.830.953
Thuế thu nhập cá nhân	-	172.155.396	394.333.653	566.391.154	-	97.895
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	454.184.671	454.184.671	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
	-	15.772.344.210	21.567.334.277	17.169.749.639	-	20.169.928.848

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

4.15 Vay và nợ thuê tài chính

4.15.1 Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	4.917.030.200	4.917.030.200	-	2.192.000.000	7.109.030.200	7.109.030.200
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	116.050.911.139	116.050.911.139	105.895.676.865	1.914.500.000	12.069.734.274	12.069.734.274
Vay các cá nhân khác (5)	800.000.000	800.000.000	800.000.000	-	-	-
	121.767.941.339	121.767.941.339	106.695.676.865	4.106.500.000	19.178.764.474	19.178.764.474

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
Vay ngắn hạn						
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Duy Tiên (3)	38.770.901.691	38.770.901.691	38.770.901.691	34.600.000.000	34.600.000.000	34.600.000.000
Công ty CP PT Thành Mỹ	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Ông Nguyễn Minh Hoàn (4)	23.000.000.000	23.000.000.000	-	25.000.000.000	48.000.000.000	48.000.000.000
Vay các cá nhân khác (5)	89.550.000.000	89.550.000.000	81.250.000.000	8.500.000.000	16.800.000.000	16.800.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả						
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam (1)	2.192.000.000	2.192.000.000	2.192.000.000	2.192.000.000	2.192.000.000	2.192.000.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam (2)	1.914.500.000	1.914.500.000	1.460.875.000	1.360.875.000	1.814.500.000	1.814.500.000
	155.427.401.691	155.427.401.691	123.673.776.691	81.652.875.000	113.406.500.000	113.406.500.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-	58.000.000.000	58.000.000.000

Thông tin chi tiết các khoản vay

(1) Hợp đồng vay vốn số 01/2022-HĐCVDADT/NHCT384-NAMHANOI ngày 17/03/2022 giữa Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

- Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: Đầu tư xây dựng nhà hàng ăn uống và dịch vụ tại thị xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Thời gian vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên;
- Lãi suất: 8% - 8,5% (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) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam bao gồm các hợp đồng sau:

(i) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 67/25/HĐCCVDADT/HNA ngày 15/10/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội:

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

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

(ii) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 34/25/HĐCCVDADT/HNA ngày 25/06/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội

- Hạn mức cho vay: 54.977.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc thực hiện đầu tư Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê, Hạng mục: Khố khách sạn và Trung tâm hội nghị tại khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ thị trấn Hòa Mạc (nay là phường Hòa Mạc) đến cầu Yên Lệnh, bao gồm lãi vay tại Ngân hàng phát sinh trong thời gian thi công được tính trong tổng mức đầu tư của Dự án đã được cấp của thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Pháp luật";
- Thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
- Lãi suất: Ưu đãi 7% trong 2 năm đầu tiên; sau 2 năm là lãi suất điều chỉnh.

Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp số 439/21/HĐTC/HM/YI93 ngày 04/01/2022".

(iii) Hợp đồng cho vay theo dự án đầu tư số 51/25/HĐCCVDADT/HNA ngày 28/07/2025 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội

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

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

(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/HĐSDBS-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) Bao gồm các hợp đồng sau:

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

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

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

- Số tiền: 15.000.000.000 VND;
- Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;
- Thời hạn: 12 tháng;
- Lãi suất: 5%/năm;
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(5) Hợp đồng vay vốn với các cá nhân: Thời hạn vay: 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 bảo đảm: tín chấp.

4.16 Vốn chủ sở hữu

4.16.1 Bảng đối chiếu biến động của vốn chủ sở hữu

	Vốn góp của chủ sở hữu VND	Thặng dư vốn cổ phần VND	LNST chưa phân phối VND	Tổng cộng VND
Số dư đầu năm trước	421.745.200.000	206.116.000	11.058.060.490	433.009.376.490
Tăng trong năm				
Tăng vốn trong năm	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Lợi nhuận trong năm trước	-	-	63.003.683.331	63.003.683.331
Số dư cuối năm trước	441.745.200.000	206.116.000	74.061.743.821	516.013.059.821
Số dư đầu năm nay	441.745.200.000	206.116.000	74.061.743.821	516.013.059.821
Tăng trong năm nay				
Tăng vốn trong năm nay (*)	44.171.890.000	-	-	44.171.890.000
Lợi nhuận trong năm nay	-	-	78.940.102.487	78.940.102.487
Giảm trong năm nay				
Chia cổ tức bằng cổ phiếu (*)	-	-	(44.171.890.000)	(44.171.890.000)
Số dư cuối năm	485.917.090.000	206.116.000	108.829.956.308	594.953.162.308

(*) Công ty thực hiện phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025.

4.16.2 Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %	Vốn thực góp VND	Tỷ lệ %
Nguyễn Minh Hoàn	110.983.400.000	22,84%	100.894.000.000	22,84%
Nguyễn Đức Kiên	24.048.480.000	4,95%	21.862.260.000	4,95%
Nguyễn Hoàng Đạo	25.780.530.000	5,31%	23.436.850.000	5,31%
Vốn góp của các đối tượng khác	325.104.680.000	66,90%	295.552.090.000	66,90%
	485.917.090.000	100%	441.745.200.000	100%

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Vốn đầu tư của chủ sở hữu		
Vốn góp đầu năm	441.745.200.000	421.745.200.000
Vốn góp tăng trong năm	44.171.890.000	20.000.000.000
Vốn góp giảm trong năm	-	-
Vốn góp cuối năm	485.917.090.000	441.745.200.000
Cổ tức, lợi nhuận đã chia	44.171.890.000	-

4.16.4 Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	48.591.709	44.174.520
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu phổ thông	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu phổ thông	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
<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 kỳ chưa phân phối	74.061.743.821	11.058.060.490
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	78.940.102.487	63.003.683.331
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	153.001.846.308	74.061.743.821
Phân phối các quỹ và chia cổ tức, trong đó:		
- Chia cổ tức	(44.171.890.000)	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	108.829.956.308	74.061.743.821

4.17 Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

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

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

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

5.1 Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu bán hàng	99.750.000	-
Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng	4.306.802.919	2.897.492.848
Doanh thu hoạt động xây lắp	181.422.978.450	37.985.099.696
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	108.958.416.700	119.471.086.885
	294.787.948.069	160.353.679.429
Doanh thu phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	162.362.774.073	-

5.2 Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Giá vốn của hàng hóa đã bán	88.876.323	-
Giá vốn hoạt động cho thuê nhà xưởng	2.190.960.414	1.748.011.320
Giá vốn hoạt động xây lắp	148.965.794.872	32.731.228.594
Giá vốn hoạt động kinh doanh bất động sản	27.599.910.627	36.426.406.842
	178.845.542.236	70.905.646.756

5.3 Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	119.655.825	47.564.350
	119.655.825	47.564.350

5.4 Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	5.350.699.322	2.510.457.136
Dự phòng đầu tư tài chính	249.689.781	1.363.517.842
	5.600.389.103	3.873.974.978
Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	2.822.739.718	3.429.260.274

5.5 Chi phí quản lý doanh nghiệp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nhân viên quản lý	4.288.179.759	3.339.865.508
Chi phí đồ dùng văn phòng	91.585.460	98.478.372
Chi phí khấu hao TSCĐ	756.028.837	695.262.660
Thuế, phí và lệ phí	457.184.671	252.655.170
Chi phí dự phòng	-	50.000.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	4.151.975.210	2.932.084.245
Chi phí bằng tiền khác	120.634.853	1.246.634.993
Trích lập/Hoàn nhập dự phòng	(164.071.000)	(926.660.690)
	9.701.517.790	7.688.320.258

5.6 Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	60.000.000	930.000.000
Các khoản khác	-	62.186.697
	60.000.000	992.186.697

5.7 Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	1.946.824	-
Các chi phí khác	1.708.274.501	136.707.456
	1.710.221.325	136.707.456

5.8 Chi phí thuế TNDN hiện hành

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành		
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành (i)	20.169.830.953	15.785.097.697
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Tổng chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp hiện hành	20.169.830.953	15.785.097.697

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận/(lỗ) trước thuế	99.109.933.440	78.788.781.028
Điều chỉnh cho thu nhập chịu thuế	1.739.221.325	136.707.456
Các khoản điều chỉnh tăng	1.739.221.325	136.707.456
<i>Chi phí không được trừ khác</i>	1.739.221.325	136.707.456
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Thu nhập chịu thuế năm hiện hành	100.849.154.765	78.925.488.484
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp tính trên thu nhập chịu thuế năm hiện hành	20.169.830.953	15.785.097.697

5.9 Lãi cơ bản/ suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	78.940.102.487	63.003.683.331
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)	78.940.102.487	63.003.683.331
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	46.655.407	42.961.340
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.692	1.467
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	16.197.324	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.256	1.467

Lãi suy giảm trên cổ phiếu ảnh hưởng pha loãng cổ phiếu theo Nghị quyết Đại hội đồng Cổ đông số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025 của Đại hội đồng Cổ đông Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội dự kiến phát hành thêm cổ phiếu để tăng vốn theo 02 đợt với tổng số lượng cổ phiếu dự kiến phát hành là 16.197.324 cổ phiếu, tương đương với 161.973.240.000 đồng vốn điều lệ.

5.10 Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	45.500.630.371	30.020.682.816
Chi phí nhân công	40.673.487.644	16.417.626.871
Chi phí khấu hao tài sản cố định	1.811.507.806	4.581.639.523
Chi phí dịch vụ mua ngoài	59.144.807.793	23.313.924.828
Chi phí khác bằng tiền	120.634.853	1.543.081.940
Chi phí dự phòng	(164.071.000)	(876.660.690)
	147.086.997.467	75.000.295.288

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

6.1 Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	226.716.578.556	33.915.486.850
	<u>226.716.578.556</u>	<u>33.915.486.850</u>

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	82.106.500.000	28.130.973.700
	<u>82.106.500.000</u>	<u>28.130.973.700</u>

7. NHỮNG THÔNG TIN KHÁC

7.1. Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động:

- Hợp đồng thuê đất số 139/HĐTD ngày 30/10/2012 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
 - Diện tích đất thuê: 7.052,53 m² (Bảy nghìn không trăm năm mươi hai phẩy năm mươi ba mét vuông) tại cụm Công nghiệp - Tiểu thủ Công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 06, thửa đất số 91, bản đồ địa chính xã Chuyên ngoại, tỷ lệ 1/2000; Thửa đất số 75, tờ bản đồ phụ lục số 27, bản đồ địa chính xã Châu Giang, tỷ lệ 1/1000;
 - Thời hạn thuê đất: Đến ngày 17/05/2057;
 - Mục đích sử dụng đất: Xây dựng xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí;
 - Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất là 6.750 đồng/m²/năm. Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 25/05/2012 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 25/05/2012 đến ngày 25/05/2017. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày 25/05/2012, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước;
 - Giá tiền thuê đất năm 2025: 7.000 đồng/m²/năm.
- Hợp đồng thuê đất số 80/HĐTD ngày 10/09/2013 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:
 - Diện tích đất thuê: 5.784 m² (Năm nghìn bảy trăm tám mươi bốn mét vuông) tại xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
 - Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 14, thửa đất số 56;
 - Thời hạn thuê đất: Đến ngày 05/08/2054;
 - Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Xí nghiệp sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình; Theo văn bản số 1859/UBND-CT ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, mục đích sử dụng đất (điều chỉnh): Đầu tư xây dựng kinh doanh máy móc thiết bị công trình và cho thuê nhà xưởng.

- Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất được áp dụng theo khu vực đường QL1A tại địa bàn xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên (đoạn từ dốc vào thôn An Nhân đến giáp xã Tiên Tân). Được chia ra hai vị trí như sau:
 - + Vị trí 1: Diện tích đất thuê là 3.408,5 m². Giá tiền thuê đất là 27.000 đồng/m²/năm;
 - + Vị trí 2: Diện tích đất thuê là 2.375,5 m². Giá tiền thuê đất là 18.900 đồng/m²/năm.
- Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 01/09/2013 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 01/09/2013 đến ngày 01/09/2018. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày ký Hợp đồng thuê đất này, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước.
- Giá tiền thuê đất năm 2025: 25.920 đồng/m²/năm.

7.2. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	<u>Số cuối năm</u> <u>VND</u>	<u>Số đầu năm</u> <u>VND</u>
Từ 1 năm trở xuống	3.246.545.455	2.787.272.728
Từ 1 đến 5 năm	8.209.964.810	6.320.227.273
Trên 5 năm	8.290.909.091	8.509.090.909
	<u><u>19.747.419.355</u></u>	<u><u>17.616.590.910</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:

	Chức danh	Năm nay VND	Năm trước VND
Hội đồng quản trị			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch	262.600.000	179.640.000
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên	203.200.000	180.931.500
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên	235.000.000	212.572.500
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên	36.000.000	-
Ban Kiểm soát			
Bà Dương Thị Huyền	Trưởng ban	191.800.000	175.931.500
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Bà Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	24.000.000	24.000.000
Ban Điều hành			
Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc	238.300.000	240.430.349
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng Giám đốc	164.000.000	177.572.500
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng Giám đốc	232.000.000	177.572.500

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

	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí tài chính			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay	2.490.684.927	2.807.671.232
		2.490.684.927	2.807.671.232

	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Giao dịch khác			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay được vốn hóa	966.986.300	2.807.671.232
		966.986.300	2.807.671.232

Số dư với các thành viên quản lý chủ chốt và các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt.

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Vay và nợ thuê tài chính			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	23.000.000.000	48.000.000.000
		23.000.000.000	48.000.000.000

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí phải trả ngắn hạn			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	9.716.735.153	7.226.050.226
		9.716.735.153	7.226.050.226

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

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

Danh sách các bên liên quan

Bên liên quan khác	Mối quan hệ
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn Ông Nguyễn Minh Hoàn là thành viên Hội đồng quản trị công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam Công ty Cổ phần Phát triển Thành Mỹ	Ông Nguyễn Minh Hoàn là cổ đông lớn và là thành viên Hội đồng quản trị 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 Công ty có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

Ngoài các giao dịch với các bên liên quan đã nêu ở các Thuyết minh trên, Công ty còn có các giao dịch với các bên liên quan như sau:

Doanh thu bán hàng hóa và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Doanh thu hoạt động xây dựng	162.362.774.073	-
		162.362.774.073	-
Chi phí hoạt động tài chính	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay	332.054.791	621.589.042
		332.054.791	621.589.042

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

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Phải thu ngắn hạn của khách hàng			
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu tiền thi công công trình	5.626.705.113	5.726.705.113
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Phải thu tiền thi công công trình	5.351.796.000	-
		10.978.501.113	5.726.705.113

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Người mua trả tiền trước			
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Trả trước tiền thi công công trình	-	60.000.000.000
		-	60.000.000.000
		Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Nợ xấu			
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam		5.626.705.113	5.726.705.113
		5.626.705.113	5.726.705.113
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay vốn	-	10.000.000.000
		-	10.000.000.000

7.4. Thông tin về bộ phận

Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động diễn ra trên địa bàn tỉnh Ninh Bình 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:

Năm nay	Hoạt động xây lắp	Kinh doanh bất động sản	Kinh doanh dịch vụ và bán hàng	Tổng cộng
Chỉ tiêu	VND	VND	VND	VND
1. Doanh thu thuần từ bán hàng ra bên ngoài	181.422.978.450	108.958.416.700	4.406.552.919	294.787.948.069
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 dài hạn của bộ phận	148.965.794.872	27.599.910.627	2.190.960.414	178.756.665.913
4. Lợi nhuận gộp từ hoạt động KD	32.457.183.578	81.358.506.073	2.126.716.182	115.942.405.833
5. Tài sản bộ phận	44.985.140.786	24.734.862.015	1.901.743.970	71.621.746.771
6. Tài sản không phân bổ				957.552.892.211
Tổng Tài sản				1.029.174.638.982
7. Nợ phải trả bộ phận	-	78.509.244.800	-	78.509.244.800
8. Nợ phải trả không phân bổ				355.712.231.874
Tổng Nợ phải trả				434.221.476.674

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 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.



Người lập biểu
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Ninh Bình, Việt Nam
Ngày 12 tháng 03 năm 2026

**HANOI SOUTH HOUSING AND URBAN
DEVELOPMENT CORPORATION**

Audited financial statements
for the year ended 31 December 2025.

**HANOI SOUTH HOUSING AND URBAN
DEVELOPMENT CORPORATION**

Audited financial statements
for the year ended 31 December 2025.

TABLE OF CONTENTS

	<u>Trang</u>
STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT	2 - 4
INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT	5 - 6
AUDITED FINANCIAL STATEMENTS	
Statement of Financial Position	7 - 8
Statement of Income	9
Statement of Cash Flows	10
Notes to the Financial Statements	11 - 43

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 reviewed of financial statements of the Company for the fiscal year ended 31 December 2025.

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 the 16th amended dated on 12 February 2026, issued by Enterprise Division – Department of Finance of Ninh Binh 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>	<u>Date of appointment/dismissal</u>
Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman	Election of the Chairman for the 2025–2030 term on April 17, 2025.
Mr. Nguyen Van Hung	Member	Elected on 15 April 2025
Mr. Nguyen Dac Long	Member	Elected on 15 April 2025
Mr. Cu Duc Ngoc	Member	Elected on 15 April 2025
Mr. Tran Ngoc Tuyen	Independent member	Elected on 15 April 2025

The Board of Supervisors

<u>Full name</u>	<u>Position</u>	<u>Date of appointment/dismissal</u>
Ms. Duong Thi Huyen	Head of Department	Elected on 15 April 2025
Mr. Nguyen Van Nghia	Member	
Mr. Bui Thanh Luan	Member	Elected on 15 April 2025
Ms. Nguyen Thi Thu Phuong		Dismissed on 15 April 2025
Mr. Tran The Kien		Dismissed on 15 April 2025

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 reporting period and to the date of this statement is Mr. Nguyen Dac Long – General Director.

EVENTS ARISING AFTER THE END OF THE YEAR

There have been no significant events occurring since the end of the reporting period that would require adjustment to or disclosure in the notes to the financial statements.

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT (Continue)

AUDITORS

International Auditing and Valuation Company Limited has been appointed to audit of financial statements of the Company for the year ended 31 December 2025.

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 2025, and its financial performance and its cash flows for the year ended 31 December 2025 in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting. In preparing these consolidated 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 2025, as well as the results of operations and cash flows for the financial period then ended, 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 the provisions of Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 issued by the Prime Minister, 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 on information disclosure on the securities market, and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 amending and supplementing certain articles of circulars governing securities trading on the trading system; securities clearing and settlement; securities companies' operations; and information disclosure on the securities market.

For and on behalf of The Board of Management,



Mr. Nguyen Dac Long

General Director

Ninh Binh, 12 March 2026

No: 1006/2025/BCTC/IAV

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To: **The shareholders**
The Board of Directors, The Supervisory Board, and The Board of Management
of 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 06 March 2026, as set out from page 07 to page 43, which comprise statement of financial position as at 31 December 2025, the statement of income, and statement of cash flows for the year ended on the same date, 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 the financial reporting and for such internal control as The Board of Management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the 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 Company's 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 auditor's 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 auditor considers the company's internal control relevant to the 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 of 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 AUDITOR'S REPORT (Continued)

Auditor's Opinion

In our opinion, the financial statements present fairly, in all material respects, the financial position of Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation as at December 31, 2025, and its results of operations and cash flows for the fiscal year then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System and relevant legal regulations relating to the preparation and presentation of the financial statements.



DUONG VAN THIEU

Deputy Director

Audit Practicing Certificate No. 5353-2025-283-1

For and on behalf of

INTERNATIONAL AUDITING AND VALUATION COMPANY LIMITED

Hanoi, 12 March 2026

NGUYEN PHUONG THUY

Auditor

Audit Practicing Certificate No. 4567-2022-283-1

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION
As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
A. SHORT-TERM ASSETS	100		162,750,379,563	194,006,433,766
I. Cash and cash equivalents	110	4.1	61,704,109,336	21,633,945,852
1. Cash	111		30,070,074,336	18,633,945,852
2. Cash equivalents	112		31,634,035,000	3,000,000,000
II. Short-term financial investments	120		-	-
III. Short-term receivables	130		29,024,090,504	57,367,291,774
1. Short-term trade receivables	131	4.2	14,759,880,589	44,716,935,347
2. Short-term advances to suppliers	132	4.3	20,800,181,542	19,373,762,557
3. Other short-term receivables	136		44,720,992	21,357,489
4. Short-term allowance for doubtful debts	137	4.8	(6,580,692,619)	(6,744,763,619)
IV. Inventories	140	4.4	50,970,141,612	93,505,779,005
1. Inventories	141		50,970,141,612	93,505,779,005
V. Other short-term assets	150		21,052,038,111	21,499,417,135
1. Short-term prepaid expenses	151	4.6	84,843,572	12,288,598
2. Value added tax deductibles	152		20,967,194,539	21,487,128,537
B. LONG-TERM ASSETS	200		866,424,259,419	606,664,580,631
I. Long-term receivables	210		-	-
II. Fixed assets	220	4.9	92,144,629,001	62,975,113,609
1. Tangible fixed assets	221		92,144,629,001	62,975,113,609
- Cost	222		157,626,517,062	123,452,888,294
- Accumulated depreciation	223		(65,481,888,061)	(60,477,774,685)
III. Investment properties	230		-	-
IV. Long-term assets in progress	240		768,167,766,617	539,088,747,966
1. Construction in progress	242	4.5	768,167,766,617	539,088,747,966
V. Long-term financial investments	250	4.7	4,295,716,248	4,545,406,029
1. Equity investments in other entities	253		10,000,000,000	10,000,000,000
2. Allowances for impairment of long-term	254		(5,704,283,752)	(5,454,593,971)
VI. Other long-term assets	260		1,816,147,553	55,313,027
1. Long-term prepaid expenses	261	4.6	1,816,147,553	55,313,027
TOTAL ASSETS	270		1,029,174,638,982	800,671,014,397

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (Continued)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
C. LIABILITIES	300		434,221,476,674	284,657,954,576
I. Short-term liabilities	310		277,917,176,535	233,769,522,502
1. Short-term trade payables	311	4.10	46,922,783,420	15,961,905,853
2. Short-term advances from customers	312	4.11	42,928,886,000	74,400,000,000
3. Taxes and amounts payable to the State budget	313	4.14	20,169,928,848	15,772,344,210
4. Payables to employees	314		151,125,546	1,547,722,213
5. Short-term accrued expenses	315	4.13	10,714,505,576	7,226,050,226
6. Short-term deferred revenue	318		558,545,454	-
7. Other short-term payables	319	4.12	1,044,000,000	5,455,000,000
8. Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	4.15	155,427,401,691	113,406,500,000
II. Long-term liabilities	330		156,304,300,139	50,888,432,074
1. Other long-term payables	337	4.12	34,536,358,800	31,709,667,600
2. Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	4.15	121,767,941,339	19,178,764,474
D. EQUITY	400	4.16	594,953,162,308	516,013,059,821
I. Owner's equity	410		594,953,162,308	516,013,059,821
1. Owner's contributed capital	411		485,917,090,000	441,745,200,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		485,917,090,000	441,745,200,000
2. Share premium	412		206,116,000	206,116,000
3. Retained earnings	421		108,829,956,308	74,061,743,821
- Retained earnings/(losses) accumulated to the prior year	421a		29,889,853,821	11,058,060,490
- Retained earnings/(losses) of the current year	421b		78,940,102,487	63,003,683,331
II. Other resources and funds	430		-	-
TOTAL RESOURCES	440		1,029,174,638,982	800,671,014,397



Preparer
Le Thi Dung



Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat



General Director
Nguyen Dac Long
Ninh Binh, Viet Nam
12 March 2026

STATEMENT OF INCOME
For the year ended 31 December 2025

ITEMS	Code	Note	Current year VND	Prior year VND
1. Gross revenue from goods sold and services rendered	01	5.1	294,787,948,069	160,353,679,429
2. Deductions	02		-	-
3. Net revenue from goods sold and services rendered	10		294,787,948,069	160,353,679,429
4. Cost of goods sold and services rendered	11	5.2	178,845,542,236	70,905,646,756
5. Gross profit from goods sold and services rendered	20		115,942,405,833	89,448,032,673
6. Financial income	21	5.3	119,655,825	47,564,350
7. Financial expenses	22	5.4	5,600,389,103	3,873,974,978
<i>In which: Interest expense</i>	23		5,350,699,322	2,510,457,136
8. Selling expenses	25		-	-
9. General and administration expenses	26	5.5	9,701,517,790	7,688,320,258
10. Net operating profit	30		100,760,154,765	77,933,301,787
11. Other income	31	5.6	60,000,000	992,186,697
12. Other expenses	32	5.7	1,710,221,325	136,707,456
13. Other profit	40		(1,650,221,325)	855,479,241
14. Accounting profit before tax	50		99,109,933,440	78,788,781,028
15. Current corporate income tax expense	51	5.8	20,169,830,953	15,785,097,697
16. Deferred corporate income tax expense	52		-	-
17. Net profit after corporate income tax	60		78,940,102,487	63,003,683,331
18. Basic earnings per share	70	5.9	1,692	1,467
19. Diluted earnings per share	71	5.9	1,256	1,467



Preparer
Le Thi Dung



Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat



General Director
Nguyen Duc Long
Ninh Binh, Viet Nam
12 March 2026

STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2025
(indirect method)

ITEMS	Code	Note	Current year VND	Prior year VND
I. CASH FLOWS FROM OPERATING ACTIVITIES				
1. Profit before tax	01		99,109,933,440	78,788,781,028
- Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02		5,004,113,376	5,723,933,930
- Allowances and provisions	03		85,618,781	486,857,152
- (Gains)/losses from investing activities	05		(179,655,825)	(977,564,350)
- Interest expense	06		5,350,699,322	2,510,457,136
3. Operating profit before changes in working capital	08		109,370,709,094	86,532,464,896
- Change in receivables	09		29,120,839,589	(1,222,379,168)
- Change in inventories	10		42,535,637,393	772,777,153
- Change in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		(3,104,653,947)	9,620,953,334
- Change in prepaid expenses	12		(1,833,389,500)	1,195,038,982
- Interest paid	14		(1,862,243,972)	(2,013,900,370)
- Corporate income tax paid	15		(15,600,188,814)	(659,218,459)
Net cash flows from operating activities	20		158,626,709,843	94,225,736,368
II. CASH FLOWS FROM INVESTING ACTIVITIES				
1. Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(263,312,647,419)	(107,643,855,275)
2. Proceeds from sale, disposal of fixed assets and other long-term assets	22		60,000,000	930,000,000
3. Interest earned, dividends and profits received	27		86,022,504	47,564,350
Net cash flows from investing activities	30		(263,166,624,915)	(106,666,290,925)
III. CASH FLOWS FROM FINANCIAL ACTIVITIES				
1. Proceeds from share issue and owners' contributed capital	31		-	20,000,000,000
2. Proceeds from borrowings	33	6.1	226,716,578,556	33,915,486,850
3. Repayment of principal	34	6.2	(82,106,500,000)	(28,130,973,700)
Net cash flows from financial activities	40		144,610,078,556	25,784,513,150
Net cash flows during the fiscal year	50		40,070,163,484	13,343,958,593
Cash and cash equivalents at the beginning of the fiscal year	60		21,633,945,852	8,289,987,259
Cash and cash equivalents at the end of the fiscal year	70		61,704,109,336	21,633,945,852



Preparer
Le Thi Dung



Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat



General Director
Nguyen Duc Long
Ninh Binh, Viet Nam
12 March 2026

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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 16th amended dated on 12 February 2026, issued by the Enterprise Division – Department of Finance of Ninh Binh Province.

The Company's charter capital according to the 15th amendment of the Certificate of Business Registration is VND 485,917,090,000. The total number of shares is 48,591,709 shares.

The total number of employees of the Company as at 31 December 2025 was 52 people (31 December 2024: 36 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 residence;
- 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 year which have impact on the financial statements

During the reporting period ended 31 December 2025, 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 2025 are comparable to the corresponding figures of the last year.

2. ACCOUNTING CONVENTION AND ACCOUNTING PERIOD

2.1. Accounting convention

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 raise significant doubt about the going concern assumption, and the Company has neither the intention nor the obligation to cease operations or significantly downsize its business scale.

2.3. Financial year

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

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 financial year. 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

Investments in equity instruments of other entities

Investments in equity instruments of other entities represent investments in equity instruments in which the Company does not have control, joint control or significant influence over the investees.

Investments in equity instruments of other entities are recorded at cost less any provision for impairment of investments.

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 each receivables based on the overdue age or the expected level of possible losses, 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 realizable value. The cost of inventories comprises direct material costs, direct labor costs and production overheads, if any, incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

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

Net realizable value represents the estimated selling price less the estimated costs to complete the products and the estimated marketing, selling and distribution expenses.

Provision for inventory obsolescence of the Company is made in accordance with the prevailing accounting regulations. Accordingly, the Company is allowed to recognize provision for obsolete, damaged or deteriorated inventories and when the cost of inventories exceeds their net realizable value at the end of the accounting period.

3.6 Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

The cost of fixed assets acquired through purchase comprises the purchase price and all other costs directly attributable to bringing the asset to the condition necessary for it to be ready for use.

	Depreciation periods (year)
Buildings and structures	25 - 45
Machinery and equipment	5 - 25
Motor vehicles	6 - 10
Office equipment	3 - 6

3.7 Construction in progress

Assets under construction for production, leasing, administrative or other purposes are recorded at cost. Such cost includes all expenditures necessary to form the asset in accordance with the Company's accounting policies. Depreciation of these assets is calculated in the same manner as for other fixed assets, commencing from the time 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 accounting periods. Prepaid expenses of the Company include the following:

Tools and equipment

The tools and equipment have been put into use and are amortized to expense under the straight-line method to time allocation not too 3 years.

Other expenses

Other expense have been put into expense under the straight-line method to time allocation not too 3 years.

3.9 Account payable and accrued expenses

Payables and accrued expenses are recognized for amounts to be paid in the future for goods and services that have been received. Accrued expenses are recognized based on reasonable estimates of the amounts payable.

The classification of payables into trade payables, accrued expenses and other payables is determined based on the following principles:

- Trade payables represent amounts payable of a commercial nature arising from transactions for the purchase of goods, services or assets, where the suppliers are independent entities of the Company.

- Accrued expenses represent amounts payable for goods and services received from suppliers or provided to customers but not yet paid due to the absence of invoices or insufficient supporting accounting documents. These also include amounts payable to employees for annual leave salaries and other production and business expenses that need to be accrued. When the actual expenses arise, if there is any difference from the accrued amounts, the accountant shall record additional expenses or reverse the excess accrual accordingly.
- Other payables represent amounts payable that are non-commercial in nature and are not related to transactions for the purchase, sale or provision of services.

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 cashflow 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; and
- 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 contract 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 reliable, 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 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	93,353,410	128,223,029
Demand deposits in banks	29,976,720,926	18,505,722,823
Cash equivalents	31,634,035,000	3,000,000,000
	<u>61,704,109,336</u>	<u>21,633,945,852</u>

4.2 Short-term trade receivables

	<u>Closing balance</u> VND	<u>Opening balance</u> VND
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Developpr	5,351,796,000	-
Duy Tien Town Construction Investment Project Mai	-	28,938,339,000
HDT Company Limited	1,725,916,309	1,177,774,202
Tan Cang – Dong Van Ha Nam Joint Stock Compar	5,626,705,113	5,726,705,113
Duy Tien Town Land Development Center	-	6,980,698,000
Others	2,055,463,167	1,893,419,032
	<u>14,759,880,589</u>	<u>44,716,935,347</u>
Short-term trade receivables from related parties (Details stated in Note 7.3)	<u>10,978,501,113</u>	<u>5,726,705,113</u>

4.3 Short-term advances to suppliers

	<u>Closing balance</u> VND	<u>Opening balance</u> VND
Huy Truong Trading Services Company Limited	3,500,000,000	-
ICON Hanoi Investment and Construction Joint Stock Company	-	5,271,415,292
Hop Phat Trading and Manufacturing Joint Stock Company	-	2,273,266,767
Q-HOME Joint Stock Company	1,184,651,376	2,000,000,000
Others	16,115,530,166	9,829,080,498
	<u>20,800,181,542</u>	<u>19,373,762,557</u>

4.4 Inventories

	Closing balance		Opening balance	
	Cost VND	Allowance VND	Cost VND	Allowance VND
Raw Materials	741,871,507	-	3,797,116,997	-
Work in Progress (i)	50,228,270,105	-	89,708,662,008	-
	50,970,141,612	-	93,505,779,005	-

Details of Work in Progress (WIP) Costs

	Closing balance VND	Opening balance VND
Construction in progress:	27.309.687.879	41.822.557.755
Technical infrastructure construction project 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 project of the TM4 and TM5 commercial service and accommodation area at Dong Van III Supporting Industrial Park	14.166.585.465	28.601.463.964
Others	3.548.068.752	3.626.060.129
Work in Progress for Development Projects: Moc Bac Residential Area Project (*)	22.918.582.226	47.886.104.253
	50.228.270.105	89.708.662.008

(*) Investment project in the construction of technical infrastructure for Moc Bac residential area, Duy Tien town according to Decision No. 546/QĐ-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 Moc Bac residential area, Duy Tien district;
- Construction location: Moc Bac commune, Duy Tien district (currently located in Duy Tan Ward, Ninh Binh Province);
- Area: 81,389.0 m²; commercial land area: 34,989.8 m²;
- 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 m².

4.5 Construction in progress

	Closing balance VND	Opening balance VND
Major repairs of fixed assets	-	244.115.274
Construction in progress	768.167.766.617	538.844.632.692
arterial roads in the central area of Duy Tien Urban Area under the BT (Build-Transfer) form (1)	68.925.733.309	43.228.732.916
Investment project for the construction of the BT road from Hoa Mac to DH05 and the corresponding urban projects of Van Xa – Cho Luong (2)	210.568.717.308	186.729.282.973
Investment project for the construction of a residential area and integrated commercial and service area under the 1/2000 subdivision planning of the eastern Dong Van area (3)	107.654.710.735	54.382.061.433
Hotel, commercial service and supermarket complex combined with office for lease at Hoa Mac Urban Area (4)	231.454.080.011	204.533.396.437
buildings for lease in Chau Giang Ward, Duy Tien Town (5)	45.452.077.774	43.858.385.162
Tan Ha Residential Area Project (6)	103.393.220.814	6.112.773.771
Investment project for the construction and business of infrastructure of Tien Son Craft Village Industrial Cluster (7)	719.226.666	-
	768.167.766.617	539.088.747.966

(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/QĐ-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;

October 31, 2023, the Provincial People's Committee issued Document No. 2124/UBND-GTXD regarding the adjustment of the project implementation schedule as follows: approving the adjustment of the implementation period of the investment project for the construction of five main arterial roads under the 1/2000 sub-zoning plan of the Duy Tien urban center area under the Public-Private Partnership (PPP) model, BT contract, from 2019–2022 to 2019–2024.

March 18, 2025, the Provincial People's Committee issued Document No. 616/UBND-XD regarding the adjustment of the project implementation schedule as follows: approving the adjustment of the implementation schedule of the investment project for the construction of five main arterial roads under the 1/2000 construction sub-zoning plan of the Duy Tien urban center area under the Public-Private Partnership (PPP) model (BT contract) until the end of Quarter II/2026.

- Counterpart project: Investment project for the construction of the land area used as payment for the investment project for the construction of five main arterial roads under the 1/2000 construction sub-zoning plan of the Duy Tien urban center area under the Public-Private Partnership (PPP) model (BT contract). Detailed information is as follows:
 - + Project name: Investment project for the construction of the land area used as payment for the investment project for the construction of five main arterial roads under the 1/2000 construction sub-zoning plan of the Duy Tien urban center area under the Public-Private Partnership (PPP) model (BT contract).
 - + Project objectives: To develop an urban area with well-organized architectural space and synchronized technical and social infrastructure systems; to ensure proper connection and upgrading of the existing residential areas; to develop residential areas with harmonious architectural landscapes between newly developed areas and existing residential areas; to enhance land use efficiency and meet housing demand; and to generate funding sources to reimburse the investor for implementing the investment project for the construction of five main arterial roads under the 1/2000 construction sub-zoning plan of the Duy Tien urban center area under the Public-Private Partnership (PPP) model (BT contract).

- + Area: Approximately 45,716.8 m².
 - + Proposed land use structure: new residential land: 20.173m²; (*terraced houses*); green space land within residential groups: 1,004 m²; primary school land: 12,480 m²; transportation land: 12,059.8 m².
 - + Total investment capital: Approximately VND 273,600 million.
 - + Project operating period: 50 years from the date the investor is granted the decision on land allocation, land lease, or land use purpose conversion by the competent authority.
 - + Project location: Yen Bac Ward, Duy Tien Town, Ha Nam Province.
 - + Project implementation schedule: 2025 – 2028.
- (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 (now part of Dong Van Ward, Ninh Binh 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 Hanoi South 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 26 June, 2025, the Provincial People's Committee issued Document No. 1829/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 the Hoa Mac three-way intersection to Road DH05 (from Km0+00 to Km2+560.41) under the form of public-private partnership (PPP) model in the form of a Build-Transfer (BT) contract until the end of the second quarter of 2026.
- 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 m²;
 - + 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 26 June 2025, the People's Committee of Ha Nam province issued Document No. 1832/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 third quarter of 2026.

- 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 m²;
 - + 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 and Construction Project of the Residential and Mixed-Use Commercial Services Area is part of the 1/2000-scale zoning plan for the eastern area of Dong Van, Duy Tien Town, as approved under Decision No. 1305/QD-UBND dated 24 September 2024 by the People's Committee of Ha Nam Province. Key details are as follows:

- Total land area 21,253.8 m² ;
- Estimated total investment capital: Approximately VND 400,232.3 million;
- Land use term: 50 years;
- Project implementation schedule: From 2024 to 2026;
- Land use purpose: For the implementation of the Investment Project on the Construction of a Residential and Commercial-Service Complex.

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation was declared the winning bidder under Decision No. 1591/QD-UBND dated November 19, 2024, issued by the Ha Nam Provincial People's Committee, for land use rights to implement the Investment Project for the Residential and General Commercial Service Area, as per the 1/2000-scale zoning plan for the eastern area of Dong Van, Duy Tien Town.

(4) The Investment Project for the Construction of an Integrated Complex comprising a full-service hotel, a comprehensive business center, a supermarket, and rental office spaces, located in the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac Ward to Yen Lenh Bridge within Trac Van Commune, Duy Tien Town (currently part of Duy Tien Ward, Ninh Binh Province), which was approved by Official Document No. 846/UBND-GTXD dated March 27, 2020. The project scope includes the following specific land area:

- Hotel area, event center, and ancillary facilities: Land use area is 7,814 m²;
- Restaurant and service area: Land use area is 2,104 m²;

- Supermarket, office-for-lease area, and ancillary facilities: Land use area is 1,407 m²;
- Total investment capital: VND 378,468,831,000;
- Project operation term: 50 years.

(5) The factory-for-lease construction project of Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation was approved by the People's Committee of Ha Nam Province under Decision No. 1979/QD-UBND dated 23 September 2019. Key information is as follows:

- Project name: Investment in Construction of Leasable Factory Facilities;
- Project objective: To invest in the construction of ready-built factory facilities for lease, in order to meet the demand of both domestic and foreign investors seeking ready-to-use industrial space to carry out business activities. The project aims to increase corporate revenue and profitability, create employment opportunities, and contribute to the State budget
- Land use area: 99,645 m²;
- Total investment capital: VND 301,260,300,000;
- The project was approved by the People's Committee of Ha Nam Province, permitting the Hanoi South Housing and Urban Development Corporation to receive the transfer of land use rights from households and individuals within the planned area for the investment project of constructing rental factory buildings in Hoa Mac Ward, Duy Tien Town, in accordance with Official Letter No. 2167/UBND-NNTNMT dated 06 November 2023. The approval for land use rights is valid for a period of 36 months from the date of issuance of the approval document.

(6) The Tan Ha Residential Area Project – Phase 1 was approved by the People's Committee of Ha Nam Province under Decision No. 181/QD-UBND dated 22 January 2021, and subsequently approved for adjustment of investment policy under Decision No. 682/QD-UBND dated 14 April 2025. Key information is as follows:

- Project name: Phase 1 – Tan Ha Residential Area Construction Investment Project located in Tien Tan Commune and Tien Hiep Commune, Phu Ly City (currently Ha Nam Ward, Ninh Binh Province)
- Land use area: 108,406.5m²;
- Total investment capital: VND 576,037,000,000;
- Investor consortium: A joint venture consisting of Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation (33%), Construction and Investment Joint Stock Company No.6 (34%), and Hung My Construction Company Limited (33%);
- Project objective: To develop a new residential area that is integrated and centralized, in alignment with the essential social infrastructure within the region.
- Implementation schedule: From 2020 to 2028.

(7) The Investment Project for Construction and Business of Infrastructure of Tien Son Craft Village Industrial Cluster, Duy Tien Town, Ha Nam Province located in Tien Son Ward, Ninh Binh Province, was approved for investment policy and investor approval under Decision No. 1558/QD-UBND dated June 25, 2025. Detailed information is as follows:

- Project name: Investment project for the construction and business of infrastructure of Tien Son Craft Village Industrial Cluster, Duy Tien Town, Ha Nam Province.;
- Land use area: Approximately 10 hectares;
- Total investment capital: VND 133,059,954,000;
- Project objectives: To invest in the construction of a multi-industry industrial cluster, primarily serving craft village industries such as drum manufacturing, wood processing and production of wood products; in addition, the project aims to attract processing and manufacturing industries and brick production industries with low environmental impact.
- Project implementation schedule: The construction investment is expected to be completed and the project put into operation in Quarter IV/2027.
- Project operating period: 50 years from the date the investor is granted the decision on land allocation, land lease, or land use purpose conversion by the competent authority.

4.6 Prepaid expenses

4.6.1 Short-term prepaid expenses

	Closing balance VND	Opening balance VND
Exporting instruments and tools	4,430,131	1,965,821
Others	80,413,441	10,322,777
	84,843,572	12,288,598

4.6.2 Long-term prepaid expenses

	Closing balance VND	Opening balance VND
Exporting instruments and tools	989,030,208	54,518,589
Others	827,117,345	794,438
	1,816,147,553	55,313,027

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

4.7 Long-term financial investment

	Closing balance			Opening balance		
	Cost VND	Allowance VND	Fair value VND	Cost VND	Allowance VND	Fair value VND
<i>Investments in others entities</i>	<i>10,000,000,000</i>	<i>(5,684,298,550)</i>	<i>(*)</i>	<i>10,000,000,000</i>	<i>(5,454,593,971)</i>	<i>(*)</i>
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	10,000,000,000	(5,684,298,550)	(*)	10,000,000,000	(5,454,593,971)	(*)
	<u>10,000,000,000</u>	<u>(5,684,298,550)</u>	<u>-</u>	<u>10,000,000,000</u>	<u>(5,454,593,971)</u>	<u>-</u>

(*)The Company has not determined the fair value of these investments because do not have specific guidance on determining.

4.8 Bad debts

	Closing balance		Opening balance	
	Cost VND	Recoverable amount VND	Cost VND	Recoverable amount VND
Trade receivables	6.580.692.619	-	7.273.392.619	528.629.000
Chau Giang Ward People's Committee (now Duy Tan Ward People's Committee)	31.031.000	-	623.731.000	-
Moc Bac Commune People's Committee (now Duy Tan Ward People's Committee)	115.019.506	-	115.019.506	-
Tan Cang – Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5.626.705.113	-	5.726.705.113	-
Dong Van Interchange Compensation, Support and Resettlement Council	229.308.000	-	229.308.000	-
Dong Shin Coil Vina Company Limited	50.000.000	-	50.000.000	-
Project Management Board of the Hoa Mac – Chau Giang Inter-commune Traffic Road Project	528.629.000	-	528.629.000	528.629.000
	<u>6.580.692.619</u>	<u>-</u>	<u>7.273.392.619</u>	<u>528.629.000</u>
Allowance for doubtful debts related to related parties (Details stated in Note 7.3)	5.626.705.113		5.726.705.113	

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

4.9	Increases, decreases in tangible fixed assets						Total
	Buildings and structures VND	Machinery and equipment VND	Motor vehicles VND	Office equipment VND	Others VND	VND	
COST							
Opening balance	88,241,230,142	22,251,545,158	11,659,294,813	1,300,818,181	-	123,452,888,294	
<i>Increases in the year</i>	32,361,964,634	1,050,000,000	1,435,791,407	-	320,000,000	35,167,756,041	
<i>Purchase in the year</i>	-	1,050,000,000	1,435,791,407	-	320,000,000	2,805,791,407	
<i>Completed construction in progress</i>	32,361,964,634	-	-	-	-	32,361,964,634	
<i>Decreases in the year</i>	-	-	(994,127,273)	-	-	(994,127,273)	
<i>Liquidation or transfer</i>	-	-	(994,127,273)	-	-	(994,127,273)	
Closing balance	<u>120,603,194,776</u>	<u>23,301,545,158</u>	<u>12,100,958,947</u>	<u>1,300,818,181</u>	<u>320,000,000</u>	<u>157,626,517,062</u>	
ACCUMULATED DEPRECIATION							
Opening balance	35,749,914,393	13,366,283,018	10,484,854,716	876,722,558	-	60,477,774,685	
<i>Increases in the year</i>	3,657,251,424	1,728,935,567	386,433,792	217,353,198	8,266,668	5,998,240,649	
<i>Depreciation charged</i>	3,657,251,424	1,728,935,567	386,433,792	217,353,198	8,266,668	5,998,240,649	
<i>Decreases in the year</i>	-	-	(994,127,273)	-	-	(994,127,273)	
<i>Liquidation or transfer</i>	-	-	(994,127,273)	-	-	(994,127,273)	
Closing balance	<u>39,407,165,817</u>	<u>15,095,218,585</u>	<u>9,877,161,235</u>	<u>1,094,075,756</u>	<u>8,266,668</u>	<u>65,481,888,061</u>	
NET BOOK VALUE							
Opening balance	52,491,315,749	8,885,262,140	1,174,440,097	424,095,623	-	62,975,113,609	
Closing balance	<u>81,196,028,959</u>	<u>8,206,326,573</u>	<u>2,223,797,712</u>	<u>206,742,425</u>	<u>311,733,332</u>	<u>92,144,629,001</u>	

The historical cost of fully depreciated tangible fixed assets still in use as at December 31, 2025 is VND 14,235,787,397; as at January 1, 2025 is VND 14,451,369,216.

The carrying amount of tangible fixed assets pledged or mortgaged as collateral for borrowings as at December 31, 2025 is VND 28,454,299,303; as at January 1, 2025 is VND 30,365,172,139.

4.10 Short-term trade payables

	Closing balance		Opening balance	
	Value	Amount able to be paid off	Value	Amount able to be paid off
	VND	VND	VND	VND
Hop Phat Trading and Manufacturing Joint Stock Company	7,327,865,574	7,327,865,574	-	-
Ha Hieu Trading Company Limited	6,318,847,885	6,318,847,885	2,366,357,983	2,366,357,983
Toan Phat Trading and Services Company Limited	2,697,773,318	2,697,773,318	2,011,660,118	2,011,660,118
ICON Hanoi Investment and Construction Joint Stock Company	3,276,259,086	3,276,259,086	-	-
Dong Nam Trading Construction Joint Stock Company	5,926,866,747	5,926,866,747	-	-
Payables to other parties	21,375,170,810	21,375,170,810	11,583,887,752	11,583,887,752
	46,922,783,420	46,922,783,420	15,961,905,853	15,961,905,853

4.11 Short-term advances from customers

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Management Board for Investment, Urban Development and Land Fund of Area 1	38,628,886,000	
Office of the People's Council and People's Committee of Duy Tan Ward	4,000,000,000	
	-	60,000,000,000
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Investment Joint Stock Company, Ha Nam Province		14,400,000,000
Customers placing deposits for real estate purchases at the Moc Bac Project		
Others	300,000,000	-
	42,928,886,000	74,400,000,000
Short-term advances from customers related to related parties (Details stated in Note 7.3)	-	60,000,000,000

4.12 Other payables

4.12.1 Other short-term payables

	Closing balance	Opening balance
	VND	VND
Others	989,000,000	5,400,000,000
Short-term deposits and security deposits received (i)	55,000,000	55,000,000
	1,044,000,000	5,455,000,000

(i) Deposits and security deposits received under deposit agreements for the purchase of the Moc Bac Project.

4.12.2 Other long-term payables

	<u>Closing balance</u> <u>VND</u>	<u>Opening balance</u> <u>VND</u>
Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company	34,536,358,800	31,709,667,600
	<u>34,536,358,800</u>	<u>31,709,667,600</u>

(i) The amount received under Joint Venture Contract No. 01/HD-LD dated 24 August 2016 between Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation and Thanh Dat Housing Development Investment Joint Stock Company is detailed 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;
- Allocation of responsibilities and authority:
 - + Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation: Responsible for implementing 60% of the project value;
 - + Thanh Dat Housing Development Investment Joint Stock Company: Responsible for implementing 40% of the project value;

Based on the allocated scope of work, each party shall be responsible for organizing and executing the project in accordance with quality and schedule requirements, and for fully performing all terms and conditions of the project contract signed between the competent State authority and the joint venture.

Volume and value of payments to each joint venture member: For each payment period, based on the volume and value approved for payment by the competent State authority, the Project Management Board shall allocate the payment among the joint venture members, with confirmation from the relevant entities, which shall serve as the basis for making payments to the member units.

4.13 Short-term accrued expenses

	<u>Closing balance</u> <u>VND</u>	<u>Opening balance</u> <u>VND</u>
Interest expenses	10,714,505,576	7,226,050,226
	<u>10,714,505,576</u>	<u>7,226,050,226</u>
Short-term accrued expenses to related parties (Details stated in Note 7.3)	<u>9,716,735,153</u>	<u>7,226,050,226</u>

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

4.14 Statutory obligations

	Opening balance		Movement in the year		Closing balance	
	Taxes Receivable	Taxes Payable	Amount payable	Paid	Taxes Receivable	Taxes Payable
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Value-added tax	-	-	545,985,000	545,985,000	-	-
Corporate income tax	-	15,600,188,814	20,169,830,953	15,600,188,814	-	20,169,830,953
Personal income tax	-	172,155,396	394,333,653	566,391,154	-	97,895
Land and housing tax and land rental	-	-	454,184,671	454,184,671	-	-
Other taxes	-	-	3,000,000	3,000,000	-	-
	-	15,772,344,210	21,567,334,277	17,169,749,639	-	20,169,928,848

The Company's tax finalization is subject to inspection by the tax authorities. Due to the fact that the application of tax laws and regulations to many types of transactions may be interpreted in various ways, the taxes presented in the Financial Statements may be changed in accordance with the decisions of the tax authorities.

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	Amount able to be paid off	Increases	Decreases	Amount	Amount able to be paid off
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ha Nam Branch (1)	4,917,030,200	4,917,030,200	-	2,192,000,000	7,109,030,200	7,109,030,200
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ha Nam Branch (2)	116,050,911,139	116,050,911,139	105,895,676,865	1,914,500,000	12,069,734,274	12,069,734,274
Loans from other individuals (5)	800,000,000	800,000,000	800,000,000	-	-	-
	121,767,941,339	121,767,941,339	106,695,676,865	4,106,500,000	19,178,764,474	19,178,764,474

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

4.15.2 Short-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
Short-term borrowings						
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Duy Tien Town Branch (3)	38,770,901,691	38,770,901,691	38,770,901,691	34,600,000,000	34,600,000,000	34,600,000,000
Thanh My Development Joint Stock Company	-	-	-	10,000,000,000	10,000,000,000	10,000,000,000
Mr. Nguyen Minh Hoan (4)	23,000,000,000	23,000,000,000	-	25,000,000,000	48,000,000,000	48,000,000,000
Other individuals (5)	89,550,000,000	89,550,000,000	81,250,000,000	8,500,000,000	16,800,000,000	16,800,000,000
Long-Term Loans Due						
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ha Nam Branch (1)	2,192,000,000	2,192,000,000	2,192,000,000	2,192,000,000	2,192,000,000	2,192,000,000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ha Nam Branch (2)	1,914,500,000	1,914,500,000	1,460,875,000	1,360,875,000	1,814,500,000	1,814,500,000
	155,427,401,691	155,427,401,691	123,673,776,691	81,652,875,000	113,406,500,000	113,406,500,000
Short-term borrowings and finance lease liabilities related to related parties (Details stated in Note 7.3)	23,000,000,000	23,000,000,000	-	-	58,000,000,000	58,000,000,000

Detailed information on borrowings

(1) Loan Agreement No. 01/2022-HDCVDADT/NHCT384-NAMHANOI dated 17 March, 2022, between Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade – Ha Nam Branch and Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation:

- Loan facility limit: VND 30,000,000,000;
- Purpose of the loan: To finance the payment of lawful investment expenditures of the project: Investment in the construction of a dining and service restaurant located in Trac Van Commune, Duy Tien Town, Ninh Binh Province;
- Loan term: 84 months from the day following the date of the Lender's first disbursement.
- Interest rate: 8% - 8.5% (depending on each disbursement);
- Collateral: The land use rights under Certificate No. BO 315828, Certificate Registration No. CT00710 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ha Nam Province on April 10, 2014, and future-formed assets under the construction category "Restaurant and Service Facilities" within the Project "Investment in the construction of a complex of hotel, commercial, general service facilities, and supermarket combined with office-for-lease functions located in the new urban area along National Highway 38, from Hoa Mac Ward to Yen Lenh Bridge".

(2) Borrowings from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ha Nam Branch include the following agreements:

(i) Loan agreement under investment project No. 67/25/HDCCVDADT/HNA dated 15 October 2025 between Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ha Nam Branch and Nam Hanoi Housing and Urban Development Investment Corporation:

- Credit limit: VND 90,000,000,000;
- Purpose of the loan: To pay for lawful, reasonable and valid expenses related to the investment and construction of the General Commercial and Service Area under the Project, including interest expenses incurred at the Bank during the construction period.
- Loan term: 120 months from the day following the date of the first loan disbursement;
- Interest rate: Preferential rate of 7.5% fixed for 12 months from the date of the first disbursement; after the preferential period, the interest rate will be adjustable.

Collateral: Mortgage of assets being land-attached assets to be formed in the future under the General Commercial and Service Area of the Project in accordance with Mortgage Agreement of land-attached assets to be formed in the future No. 72/25/HDTG/HNA dated 02 October 2025; Mortgage of machinery and equipment to be formed in the future under the General Commercial and Service Area of the Project in accordance with Machinery and Equipment Mortgage Agreement No. 73/25/HDTG/HNA dated 15 October 2025; Mortgage of rights arising from the land lease agreement under Mortgage Agreement of property rights arising from contracts No. 74/25/HDTG/HNA dated 15 October 2025; Mortgage of project exploitation and management rights under Mortgage Agreement of project exploitation and management rights No. 75/25/HDTG/HNA dated 04 October 2025.

(ii) Loan agreement under investment project No. 34/25/HDCCVDADT/HNA dated 25 June 2025 between Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ha Nam Branch and Hanoi South Housing and Urban Development Corporation

- Credit limit: VND 54,977,000,000;
- Purpose of the loan: To pay for lawful, reasonable and valid expenses related to the investment in the Integrated Commercial Service Hotel Complex and Supermarket combined with office for lease, Item: Hotel Block and Conference Center located in the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac Town (now Hoa Mac Ward) to Yen Lenh Bridge, including interest expenses incurred at the Bank during the construction period which are included in the total

investment capital of the Project approved by the competent authority in accordance with regulations of law;

- Loan term: 120 months from the day following the date of the first loan disbursement;
- Interest rate: Preferential rate of 7% for the first 2 years; after 2 years, the interest rate will be adjustable.

Collateral: Mortgage of land use rights and land-attached assets to be formed in the future under Mortgage Agreement No. 439/21/HĐTC/HM/Y193 dated 04 January 2022.

(iii) Loan agreement under investment project No. 51/25/HĐCCVDADT/HNA dated 28 July 2025 between Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ha Nam Branch and Hanoi South Housing and Urban Development Corporation

- Credit limit: VND 133,000,000,000;
- Purpose of the loan: To pay for lawful, reasonable and valid expenses for the investment and construction of Tan Ha Residential Area Project (Phase 1) in Tien Tan Commune and Tien Hiep Commune (now Ha Nam Ward, Ninh Binh Province), including interest expenses incurred at the Bank during the construction period.
- Loan term: 96 months from the day following the date of the first loan disbursement;
- Interest rate: The lending interest rate is applied in accordance with Decision No. 5469/VCB-CSSPBB dated 31 March 2025 regarding the implementation of VND medium and long-term lending programs in 2025 and related amendments as notified by the Bank from time to time. After the preferential interest period, the lending interest rate will be equal to the 12-month VND savings deposit rate with interest paid at maturity applicable to individual customers of the Bank as announced in the interest rate decision of the General Director of Vietcombank from time to time plus (+) 3.0% per annum, but not lower than the lending floor rate for the same tenor as announced by the Bank at that time.

Collateral: Mortgage of all property rights arising from the Project invested by the joint venture in accordance with Mortgage Agreement of project exploitation and management rights No. 50/25/HĐTC/HNA.

(3) Loan Agreement No. 2903-LAV-202401697 dated 30 December 2024 between the Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Duy Tien Town Branch and the Hanoi South Housing and Urban Development Corporation:

- Credit limit: VND 55,000,000,000;
- Purpose of the loan: To finance construction costs of the project and issuance of guarantees for the years 2024 – 2025, specifically: working capital loan for project construction and issuance of guarantees in accordance with Agribank's regulations.
- Loan term: Based on each individual debt receipt, with a maximum tenor of 10 months per drawdown;
- Interest rate: 4.8% – 7.0% per annum;
- Collateral: Mortgage contract for assets attached to land No. 229925/HĐTC dated 27 March 2020 and its respective amendments and/or supplementary agreements; Mortgage contract for assets attached to land No. 031121/HĐSDBS-NHN dated 05 November 2021 and its respective amendments and/or supplementary agreements; Mortgage contract for assets attached to land No. 11.2022/HĐTC-NHN dated 25 November 2022 and its respective amendments and/or supplementary agreements.

(4) Including the following contracts:

- (i) Loan Agreement No. 0307/2023/HĐVV dated 03 July 2023 and extension addendum
- Loan amount: 10.000.000.000 VND;
 - Purpose: To supplement working capital for the Company's business operations;
 - Loan term: 12 months;
 - Interest rate: 6% per annum;
 - Collateral: Unsecured.

- (ii) Loan Agreement No. 1909/2023/HĐVV dated 19 September 2023 and extension addendum
 - Loan amount: 15.000.000.000 VND;
 - Purpose: To supplement working capital for the Company's business operations;
 - Loan term 12 months;
 - Interest rate: 5%/ per annum;
 - Collateral: Unsecured.

- (5) Loan agreements with individuals: Loan term: 1 – 6 months; interest rate: 4% – 6% per annum; purpose: to supplement working capital for the Company's production and business activities; security: unsecured.

NOTE TO THE FINANCIAL STATEMENTS (continued)

4.16 Owners' equity

4.16.1 Reconciliation table of equity

	Owner's contributed capital	Share premium	Retained earnings	Total
	VND	VND	VND	VND
Prior year's opening balance	421,745,200,000	206,116,000	11,058,060,490	433,009,376,490
Increase during the year				
Capital increase during the year	20,000,000,000	-	-	20,000,000,000
Profit for the previous year	-	-	63,003,683,331	63,003,683,331
Prior year's closing balance	441,745,200,000	206,116,000	74,061,743,821	516,013,059,821
Current year's opening balance	441,745,200,000	206,116,000	74,061,743,821	516,013,059,821
Increase during the current year				
Capital increase during the current year (*)	44,171,890,000	-	-	44,171,890,000
Profit for the current year	-	-	78,956,090,649	78,956,090,649
Decrease during the current year				
Stock dividend distribution (*)	-	-	(44,171,890,000)	(44,171,890,000)
Current year's closing balance	485,917,090,000	206,116,000	108,845,944,470	594,969,150,470

(*) The Company carried out a stock dividend distribution for the year 2024 in accordance with Resolution No. 01/2025/NHA/NQ-DHDCD dated 15 April 2025 of the General Meeting of Shareholders

4.16.2 Details of Owner's Capital Contributions

	Closing balance		Opening balance	
	Actual contributed capital VND	Ratio %	Actual contributed capital VND	Ratio %
Mr. Nguyen Minh Hoan	110,983,400,000	22.84%	100,894,000,000	22.84%
Mr. Nguyen Duc Kien	24,048,480,000	4.95%	21,862,260,000	4.95%
Mr. Nguyen Hoang Dao	25,780,530,000	5.31%	23,436,850,000	5.31%
Others	325,104,680,000	66.90%	295,552,090,000	66.90%
	485,917,090,000	100%	441,745,200,000	100%

4.16.3 Capital transactions with owners and distribution of dividends and profits.

	Current year VND	Prior year VND
Owner's invested equity		
Capital contribution at the beginning of the year	441,745,200,000	421,745,200,000
Contributed capital increased during the year	44,171,890,000	20,000,000,000
Contributed capital decreased during the year	-	-
Capital contribution at the end of the year	485,917,090,000	441,745,200,000
Dividends or distributed profits	44,171,890,000	-

4.16.4 Share

	Closing balance Shares	Opening balance Shares
Number of shares registered for issuance	48,591,709	44,174,520
Number of shares issued to the public	48,591,709	44,174,520
Ordinary shares	48,591,709	44,174,520
Preference shares	-	-
Number of shares repurchased	-	-
Ordinary shares	-	-
Preference shares	-	-
Number of outstanding shares in circulation	48,591,709	44,174,520
Ordinary shares	48,591,709	44,174,520
Preference shares	-	-
<i>Par value of an ordinary share (VND/share)</i>	<i>10,000</i>	<i>10,000</i>

4.16.5 Profit distribution

	Current year VND	Prior year VND
Undistributed profit at the beginning of the year	74.061.743.821	11.058.060.490
Profit from business activities in the year	78.956.090.649	63.003.683.331
Other adjustments to decrease profit	-	-
Other adjustments to increase profit	-	-
Dividends or distributed profits to funds during the year	153.017.834.470	74.061.743.821
Distribution to funds and dividends, including:		
- Dividend distribution	(44.171.890.000)	-
Remaining undistributed profit	108.845.944.470	74.061.743.821

4.16 Off-balance sheet items

Leased assets

The Company has entered into land lease agreements in Duy Tien Town, Ha Nam Province (now to wards Ninh Binh Province) for the purposes of constructing manufacturing facilities for building materials, mechanical engineering, and prefabricated concrete components, as well as for the trading of machinery and equipment and leasing of factory premises. Details are as follows:

Project Name	Contract No.	Leased Area (m ²)
Enterprise for Production and Trading of Construction Materials and Mechanical Engineering	139/HĐTĐ	7.053
Enterprise for Precast Concrete Component Production and Trading of Construction Machinery and Equipment	80/HĐTĐ	5.784

5. ADDITIONAL INFORMATION ON ITEMS PRESENTED IN THE STATEMENT OF PROFIT AND LOSS

5.1 Revenue from Goods sold and Services rendered

	Current year VND	Prior year VND
Sales revenue	99,750,000	-
Revenue from factory leasing	4,306,802,919	2,897,492,848
Construction revenue	181,422,978,450	37,985,099,696
Real estate business revenue	108,958,416,700	119,471,086,885
	294,787,948,069	160,353,679,429
Revenue from related parties (Details stated in Note 7.3)	162,362,774,073	-

5.2 Cost of Goods Sold and Services Rendered

	Current year VND	Prior year VND
Cost of goods sold	88,876,323	-
Cost of factory leasing activities	2,190,960,414	1,748,011,320
Cost of construction services	148,965,794,872	32,731,228,594
Cost of real estate business	27,599,910,627	36,426,406,842
	178,845,542,236	70,905,646,756

5.3 Financial Income	Current year VND	Prior year VND
Interest income from deposits and loans	119,655,825	47,564,350
	<u>119,655,825</u>	<u>47,564,350</u>
5.4 Financial Expenses	Current year VND	Prior year VND
Interest expense	5,350,699,322	2,510,457,136
Allowance for financial investments	249,689,781	1,363,517,842
	<u>5,600,389,103</u>	<u>3,873,974,978</u>
Financial expenses related to related parties (Details stated in Note 7.3)	<u>2,822,739,718</u>	<u>3,429,260,274</u>
5.5 General and Administrative Expenses	Current year VND	Prior year VND
Administrative staff expenses	4,288,179,759	3,339,865,508
Office supplies expenses	91,585,460	98,478,372
Depreciation of fixed assets	756,028,837	695,262,660
Taxes, fees and charges	457,184,671	252,655,170
Provision expenses	-	50,000,000
Outsourced service expenses	4,151,975,210	2,932,084,245
Other cash expenses	120,634,853	1,246,634,993
Provision made/ Reversal of provisions	(164,071,000)	(926,660,690)
	<u>9,701,517,790</u>	<u>7,688,320,258</u>
5.6 Other Income	Current year VND	Prior year VND
Sale, disposal of fixed assets	60,000,000	930,000,000
Others	-	62,186,697
	<u>60,000,000</u>	<u>992,186,697</u>
5.7 Other Expenses	Current year VND	Prior year VND
Penalties	1,946,824	-
Others	1,708,274,501	136,707,456
	<u>1,710,221,325</u>	<u>136,707,456</u>

5.8 Current corporate income tax expenses	Current year VND	Prior year VND
Current corporate income tax expense		
Corporate income tax expense based on taxable profit in the current year (i)	20,169,830,953	15,785,097,697
Adjustments for corporate income tax expense in previous years to the current year	-	-
Total current corporate income tax expense	20,169,830,953	15,785,097,697

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

	Current year VND	Prior year VND
Profit/(loss) before tax	99,109,933,440	78,788,781,028
Adjustments to taxable income	1,739,221,325	136,707,456
Add-back adjustments	1,739,221,325	136,707,456
Other non-deductible expenses	1,739,221,325	136,707,456
Deductible adjustments	-	-
Current year taxable income	100,849,154,765	78,925,488,484
Standard corporate income tax rate (non-preferential)	20%	20%
Corporate income tax expense calculated on current year taxable income	20,169,830,953	15,785,097,697

5.9 Basic/Diluted Earnings per Share	Current year VND	Last year VND
Accounting profit after corporate income tax	78,940,102,487	63,003,683,331
Increasing or decreasing adjustments to accounting profit to determine profit or loss attributable to ordinary shareholders	-	-
Profit attributable to ordinary shareholders (VND)	78,940,102,487	63,003,683,331
Appropriation to bonus and welfare funds	-	-
Average number of outstanding common shares during the period (Shares)	46,655,407	42,961,340
Earning per share	1,692	1,467
Potential ordinary shares to be issued	16,197,324	-
Diluted earnings per share (Diluted EPS)	1,256	1,467

Diluted earnings per share is affected by the dilutive impact of shares in accordance with Resolution of the General Meeting of Shareholders No. 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ dated April 15, 2025 of the General Meeting of Shareholders of Nam Hanoi Housing and Urban Development Investment Corporation, which plans to issue additional shares to increase charter capital in two tranches with a total expected issuance of 16,197,324 shares, equivalent to VND 161,973,240,000 of charter capital.

5.10 Production and Business Costs by Element

	Current year VND	Prior year VND
Cost of raw materials and supplies	45,500,630,371	30,020,682,816
Labor costs	40,673,487,644	16,417,626,871
Depreciation of fixed assets	1,811,507,806	4,581,639,523
Outsourced service costs	59,144,807,793	23,313,924,828
Other cash expenses	120,634,853	1,543,081,940
Allowance expenses	(164,071,000)	(876,660,690)
	<u>147,086,997,467</u>	<u>75,000,295,288</u>

6. SUPPLEMENTARY INFORMATION ON ITEMS PRESENTED IN THE STATEMENT OF CASH FLOW

6.1 Actual loan proceeds received during the year

	Current year VND	Prior year VND
Proceeds from borrowings under normal contracts	226,716,578,556	33,915,486,850
	<u>226,716,578,556</u>	<u>33,915,486,850</u>

6.2 Principal repayments made during the year

	Current year VND	Prior year VND
Repayment of borrowings under normal contracts	82,106,500,000	28,130,973,700
	<u>82,106,500,000</u>	<u>28,130,973,700</u>

7. OTHER INFORMATION:

7.1. Commitments

Operating lease commitments:

- Land Lease Contract No. 139/HDTD dated 30 October 2012, entered into between the People's Committee of Ha Nam Province (the "Lessor") and Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation (the "Lessee"), includes the following key terms:
 - Leased land area: 7,052.53 m², located in the Cau Giat Industrial and Small Industrial Cluster, Duy Tien District, Ha Nam Province.
 - Land location and boundaries: Defined in Map Sheet No. 06, Land Lot No. 91 of the cadastral map of Chuyen Ngoai Commune at a scale of 1:2,000; and Land Lot No. 75, Appendix Map Sheet No. 27 of the cadastral map of Chau Giang Commune at a scale of 1:1,000;
 - Lease term: Until May 17, 2057;
 - Purpose of land use: Construction of a manufacturing plant for building materials and mechanical products;
 - Land Lease Payment: The land lease rate is VND 6,750/m²/year. This rate is applicable from May 25, 2012 and remains stable for a period of five (05) years, from May 25, 2012 to May 25, 2017. Upon the expiration of this period, the land lease rate shall be re-determined in accordance with the provisions of Decree No. 142/2005/ND-CP dated November 14, 2005 of the Government on the collection of land and water surface lease fees, and Decree No. 121/2010/ND-CP dated December 30, 2010 of the Government amending and supplementing a number of articles of Decree No. 142/2005/ND-CP. For the land lease period prior to 25 May 2012, Hanoi South Urban and Housing Development Investment Corporation is responsible for compliance in accordance with applicable State regulations;
 - Land rental price for the year 2025: VND 7,000/m²/year.

2. Pursuant to Land Lease Agreement No. 80/HDTD dated 10 September 2013 between the People's Committee of Ha Nam Province (the lessor) and the South Ha Noi Housing and Urban Development Investment Corporation (the lessee), the two parties agreed on the following terms:
- Leased land area: 5,784 square metres, located in Hoang Dong Commune, Duy Tien District, Ha Nam Province;
 - Land location and boundary: Identified in cadastral map sheet No. 14, land lot No.56;
 - Lease term: Until 05 August 2054;
 - Land use purpose: Initially for construction of a precast concrete component manufacturing plant and business operations involving construction machinery and equipment. As approved under Official Letter No. 1859/UBND-CT dated 20 October 2014 by the People's Committee of Ha Nam Province, the land use purpose was adjusted to: investment in construction and business operations involving construction machinery and equipment and leasing of factory facilities.
 - Land rental rates: Applied in accordance with the land price bracket for National Road 1A within Hoang Dong Commune, Duy Tien District (from the slope entering An Nhan Hamlet to the boundary with Tien Tan Commune), and classified into two zones as follows:
 - + Zone 1: 3,408.5 m² at a rental rate of VND 27,000/m²/year;
 - + Zone 2: 2,375.5 m² at a rental rate of VND 18,900/m²/year.
 - The land rental fee is calculated from 1 September 2013, and remains fixed for a period of 5 years from 1 September 2013 to 1 September 2018. Upon expiry of this period, the land rental fee shall be reassessed in accordance with the provisions of Decree No. 142/2005/ND-CP dated November 14, 2005 of the Government on land and water surface rental, and Decree No. 121/2010/ND-CP dated 30 December 2010 of the Government on amendments and supplements to certain articles of Decree No. 142/2005/ND-CP dated 14 November 2005 on land and water surface rental. The land rental fee incurred prior to the signing date of this Land Lease Agreement shall be the responsibility of the South Hanoi Housing and Urban Development Investment Corporation to settle in accordance with applicable State regulations.
 - Land rental rate for the year 2025: VND 25,920/m²/year.

7.2. Operating leases assets

As at the end of the reporting period, the future minimum lease payments receivable under non-cancellable operating lease agreements are as follows:

	Closing balance VND	Opening balance VND
Within one year	3,246,545,455	2,787,272,728
In the second to fifth year inclusive	8,209,964,810	6,320,227,273
After five years	8,290,909,091	8,509,090,909
	19,747,419,355	17,616,590,910

7.3. Transactions and Balances with Related Parties

Related parties of the Company include key management personnel, individuals related to key management personnel, and other related parties.

7.3.1 Transactions and Balances with Key Management Personnel and Their Related Parties

Key management personnel include members of the Board of Directors, members of the Supervisory Board, the Executive Board, and the Chief Accountant. Related parties of key management personnel comprise close family members of key management personnel.

Income/ remuneration of Key Management Personnel:

	Position	Current year VND	Last year VND
The Board of Directors			
Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman	262.600.000	179.640.000
Mr. Cu Duc Ngoc	Member	203.200.000	180.931.500
Mr. Nguyen Van Hung	Member	235.000.000	212.572.500
Mr. Tran Ngoc Tuyen	Member	36.000.000	-
The Board of Supervisors			
Ms. Duong Thi Huyen	Head of BOS	191.800.000	175.931.500
Mr. Tran The Kien	Member	24.000.000	24.000.000
Ms. Dang Thi Thu Phuong	Member	24.000.000	24.000.000
The Board of Management			
Mr. Nguyen Dac Long	General Director	238.300.000	240.430.349
Mr. Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director	164.000.000	177.572.500
Mr. Nguyen Duc Kien	Deputy General Director	232.000.000	177.572.500

Transactions with key management personnel and parties related to key management personnel.

	Content	Current year VND	Prior year VND
Members of The Board of Directors			
Mr. Nguyen Minh Hoan	Interest	2,490,684,927	2,807,671,232
		<u>2,490,684,927</u>	<u>2,807,671,232</u>

	Content	Current year VND	Prior year VND
Other transactions			
Mr. Nguyen Minh Hoan	Capitalized borrowing costs	966,986,300	2,807,671,232
		<u>966,986,300</u>	<u>2,807,671,232</u>

Balances with key management personnel and individuals related to key management personnel.

	Content	Current year VND	Prior year VND
Borrowings and finance lease liabilities			
Mr. Nguyen Minh Hoan	Short-term borrowings	23,000,000,000	48,000,000,000
		<u>23,000,000,000</u>	<u>48,000,000,000</u>

	Content	Current year VND	Prior year VND
Short-term Accrued Expenses			
Mr. Nguyen Minh Hoan	Interest payable	9,716,735,153	7,226,050,226
		<u>9,716,735,153</u>	<u>7,226,050,226</u>

7.3.2 Transactions and Balances with Other Related Parties

Other related parties of the Company include enterprises and individuals that have direct or indirect control over the Company, are controlled by the Company, or are under common control with the Company, including the parent company and other companies within the same group.

List of Related Parties

Other related parties	Relationship
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 Thanh My Development Joint Stock Company	Mr. Nguyen Minh Hoan is a member of the Board of Directors 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

During the current reporting year, the Company entered into significant transactions primarily with related companies as follows:

In addition to the related party transactions disclosed in the Notes above, the Company also had transactions with other related parties as follows:

Revenue from sale of goods and provision of services	Content	Current year VND	Prior year VND
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Investment Joint Stock Company – Ha Nam Province	Construction revenue	162,362,774,073	-
		162,362,774,073	-
Financial operating expenses	Content	Current year VND	Prior year VND
Thanh My Development Joint Stock Company	Interest	332,054,791	621,589,042
		332,054,791	621,589,042

Balances of receivables/(payables) with other related parties

	Content	Current year VND	Last year VND
Short-term trade receivables			
Tan Cang – Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	Construction receivables	5.626.705.113	5.726.705.113
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Investment Joint Stock Company – Ha Nam Province	Construction receivables	5.351.796.000	-
		10.978.501.113	5.726.705.113
	Content	Current year VND	Prior year VND
Advances from customers			
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Investment Joint Stock Company – Ha Nam Province	Advance payment for construction works	-	60,000,000,000
		-	60,000,000,000
		Current year VND	Prior year VND
Bad Debts			
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company		5,626,705,113	5,726,705,113
		5,626,705,113	5,726,705,113
Short-term Borrowings and Finance Leases			
	Content	Current year VND	Prior year VND
Thanh My Development Joint Stock Company	Borrowings	-	10,000,000,000
		-	10,000,000,000

7.4. Segment Information

During the period, the Company primarily generated revenue from operations conducted within Ninh Binh province; therefore, the Company does not present geographical segment reporting. Accordingly, the Company presents segment information based on business activities. Segment information by business activity is as follows:

Current year Items	Construction activities VND	Real estate business VND	Service and sales business VND	Total VND
1. Net revenue from external sales	181,422,978,450	108,958,416,700	4,406,552,919	294,787,948,069
2. Net revenue from inter-segment sales	-	-	-	-
3. Total depreciation of fixed assets and amortization of long-term prepaid expenses by segment	148,965,794,872	27,599,910,627	2,190,960,414	178,756,665,913
4. Gross profit from operating activities	32,457,183,578	81,358,506,073	2,126,716,182	115,942,405,833
5. Segment assets	44,985,140,786	24,734,862,015	1,901,743,970	71,621,746,771
6. Unallocated assets				957,572,877,413
Total assets				1,029,194,624,184
7. Segment liabilities	-	78,509,244,800	-	78,509,244,800
8. Unallocated liabilities				355,716,228,914
Total liabilities				434,225,473,714

7.5. Events after the reporting year

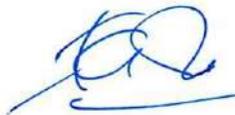
The Company's Board of Management confirms that, to the best of its knowledge and judgment, there were no subsequent events of material significance occurring after the end of the reporting period that would require adjustments to, or disclosures in, these financial statements..

7.6. Comparative information

The comparative figures are derived from the financial statements for the fiscal year ended 31 December 2024, which were audited by International Auditing and Valuation Company Limited.



Preparer
Le Thi Dung



Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat



General Director
Nguyen Duc Long
Ninh Binh, Viet Nam
12 March 2026