

**CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ**  
**PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE**

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

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

- Mã chứng khoán/*Stock code:* NHA
- Địa chỉ/*Address:* 16 Cao Bá Quát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình/*16 Cao Ba Quat, Duy Tien Ward, Ninh Binh Province.*
- Điện thoại/*Telephone:* 84-(226) 384 77 56
- Email: [dothinamhanoi@gmail.com](mailto:dothinamhanoi@gmail.com)

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

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý III năm 2026 \_ *Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation announces the disclosure of the Quarter III 2026 Financial Statements.*

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

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

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

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2026/  
*Quarter III 2026 Financial Statements.*

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

Date: 2026.10.12 09:12:27 +07'00'

**ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC**  
**ORGANIZATION REPRESENTATIVE**

Người đại diện theo pháp luật/*Legal representative*



**TỔNG GIÁM ĐỐC**  
**Nguyễn Dắc Long**

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



# BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2026

**Gồm các biểu:**

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

DN - BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

| Chỉ tiêu                                                    | Mã<br>chỉ tiêu | Thuyết<br>minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ              |
|-------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|------------------------|
| <b>TÀI SẢN</b>                                              |                |                |                          |                        |
| <b>A- TÀI SẢN NGẮN HẠN</b>                                  | <b>100</b>     |                | <b>321.913.855.373</b>   | <b>162.750.379.563</b> |
| <b>I. Tiền và các khoản tương đương tiền</b>                | <b>110</b>     | <b>5.1</b>     | <b>30.767.441.849</b>    | <b>61.704.109.336</b>  |
| 1. Tiền                                                     | 111            |                | 10.833.406.849           | 30.070.074.336         |
| 2. Các khoản tương đương tiền                               | 112            |                | 19.934.035.000           | 31.634.035.000         |
| <b>II. Đầu tư tài chính ngắn hạn</b>                        | <b>120</b>     | <b>5.2</b>     | <b>19.696.849.315</b>    | -                      |
| 1. Chứng khoán kinh doanh                                   | 121            |                | -                        | -                      |
| 2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh                 | 122            |                | -                        | -                      |
| 3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn                 | 123            |                | 19.696.849.315           | -                      |
| 4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)    | 124            |                | -                        | -                      |
| 5. Đầu tư ngắn hạn khác                                     | 125            |                | -                        | -                      |
| 6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)     | 126            |                | -                        | -                      |
| <b>III. Các khoản phải thu ngắn hạn</b>                     | <b>130</b>     |                | <b>91.796.600.853</b>    | <b>29.024.090.504</b>  |
| 1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng                         | 131            | 5.3            | 65.798.309.061           | 14.759.880.589         |
| 2. Trả trước cho người bán ngắn hạn                         | 132            | 5.4            | 32.288.892.108           | 20.800.181.542         |
| 3. Phải thu nội bộ ngắn hạn                                 | 133            |                | -                        | -                      |
| 4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng                  | 134            |                | -                        | -                      |
| 5. Phải thu ngắn hạn khác                                   | 135            |                | 231.015.303              | 44.720.992             |
| 6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)                   | 136            |                | (6.521.615.619)          | (6.580.692.619)        |
| 7. Tài sản thiếu chờ xử lý                                  | 137            |                | -                        | -                      |
| <b>IV. Hàng tồn kho</b>                                     | <b>140</b>     |                | <b>147.059.095.524</b>   | <b>50.970.141.612</b>  |
| 1. Hàng tồn kho                                             | 141            | 5.5            | 147.059.095.524          | 50.970.141.612         |
| 2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)                       | 142            |                | -                        | -                      |
| <b>V. Tài sản sinh học ngắn hạn</b>                         | <b>150</b>     |                | -                        | -                      |
| 1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn               | 151            |                | -                        | -                      |
| 2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn | 152            |                | -                        | -                      |
| 3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)          | 153            |                | -                        | -                      |
| <b>VI. Tài sản ngắn hạn khác</b>                            | <b>160</b>     |                | <b>32.593.867.832</b>    | <b>21.052.038.111</b>  |
| 1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn                             | 161            |                | 188.156.790              | 84.843.572             |
| 2. Thuế GTGT được khấu trừ                                  | 162            |                | 32.405.711.042           | 20.967.194.539         |
| 3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước                 | 163            |                | -                        | -                      |
| 4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ               | 164            |                | -                        | -                      |
| 5. Tài sản ngắn hạn khác                                    | 165            |                | -                        | -                      |
| <b>B. TÀI SẢN DÀI HẠN</b>                                   | <b>200</b>     |                | <b>1.017.324.464.830</b> | <b>866.424.259.419</b> |
| <b>I. Các khoản phải thu dài hạn</b>                        | <b>210</b>     |                |                          | -                      |
| 1. Phải thu dài hạn của khách hàng                          | 211            |                | -                        | -                      |
| 2. Trả trước cho người bán dài hạn                          | 212            |                | -                        | -                      |
| 3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc                       | 213            |                | -                        | -                      |
| 4. Phải thu nội bộ dài hạn                                  | 214            |                | -                        | -                      |
| 5. Phải thu dài hạn khác                                    | 215            |                | -                        | -                      |
| 6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi                        | 216            |                | -                        | -                      |
| <b>II. Tài sản cố định</b>                                  | <b>220</b>     |                | <b>325.021.039.971</b>   | <b>92.144.629.001</b>  |
| <b>1. Tài sản cố định hữu hình</b>                          | <b>221</b>     |                | <b>325.021.039.971</b>   | <b>92.144.629.001</b>  |

| Chỉ tiêu                                                        | Mã<br>chỉ tiêu | Thuyết<br>minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| - Nguyên giá                                                    | 222            | 5.6            | 395.970.220.732          | 157.626.517.062          |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                        | 223            |                | (70.949.180.761)         | (65.481.888.061)         |
| <b>2. Tài sản cố định thuê tài chính</b>                        | <b>224</b>     |                | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                    | 225            |                | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                        | 226            |                | -                        | -                        |
| <b>3. Tài sản cố định vô hình</b>                               | <b>227</b>     |                | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                    | 228            |                | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                        | 229            |                | -                        | -                        |
| <b>III. Tài sản sinh học dài hạn</b>                            | <b>230</b>     |                | -                        | -                        |
| 1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ                            | 231            |                | -                        | -                        |
| a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trước   | 232            |                | -                        | -                        |
| b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành | 233            |                | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                    | 234            |                | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế (*)                                    | 235            |                | -                        | -                        |
| 2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn                    | 236            |                | -                        | -                        |
| 3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn      | 237            |                | -                        | -                        |
| 4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)               | 238            |                | -                        | -                        |
| <b>IV. Bất động sản đầu tư</b>                                  | <b>240</b>     |                | -                        | -                        |
| - Nguyên giá                                                    | 241            |                | -                        | -                        |
| - Giá trị hao mòn lũy kế                                        | 242            |                | -                        | -                        |
| <b>V. Tài sản dở dang dài hạn</b>                               | <b>250</b>     |                | <b>686.255.019.540</b>   | <b>768.167.766.617</b>   |
| 1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn                 | 251            |                | -                        | -                        |
| 2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang                              | 252            | 5.7            | 686.255.019.540          | 768.167.766.617          |
| <b>VI. Đầu tư tài chính dài hạn</b>                             | <b>260</b>     |                | <b>4.199.616.590</b>     | <b>4.295.716.248</b>     |
| 1. Đầu tư vào công ty con                                       | 261            |                | -                        | -                        |
| 2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh                      | 262            |                | -                        | -                        |
| 3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                               | 263            | 5.8            | 10.000.000.000           | 10.000.000.000           |
| 4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)         | 264            |                | (5.800.383.410)          | (5.704.283.752)          |
| 5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn                      | 265            |                | -                        | -                        |
| 6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)         | 266            |                | -                        | -                        |
| <b>VII. Tài sản dài hạn khác</b>                                | <b>270</b>     |                | <b>1.848.788.729</b>     | <b>1.816.147.553</b>     |
| 1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn                                  | 271            |                | 1.848.788.729            | 1.816.147.553            |
| 2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại                               | 272            |                | -                        | -                        |
| 3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn                  | 273            |                | -                        | -                        |
| 4. Tài sản dài hạn khác                                         | 274            |                | -                        | -                        |
| 5. Lợi thế thương mại                                           | 275            |                | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)</b>                      | <b>280</b>     |                | <b>1.339.238.320.203</b> | <b>1.029.174.638.982</b> |
| <b>NGUỒN VỐN</b>                                                |                |                |                          |                          |
| <b>C. NỢ PHẢI TRẢ</b>                                           | <b>300</b>     |                | <b>579.218.905.939</b>   | <b>434.221.476.674</b>   |
| <b>I. Nợ ngắn hạn</b>                                           | <b>310</b>     |                | <b>291.674.439.860</b>   | <b>277.917.176.535</b>   |
| 1. Phải trả người bán ngắn hạn                                  | 311            | 5.9            | 90.045.783.914           | 46.922.783.420           |
| 2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn                            | 312            | 5.10           | 27.225.254.000           | 42.928.886.000           |
| 3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận                                   | 313            |                | -                        | -                        |
| 4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn                 | 314            |                | 773.747.989              | 20.169.928.848           |
| 5. Phải trả người lao động                                      | 315            |                | 151.125.546              | 151.125.546              |
| 6. Chi phí phải trả ngắn hạn                                    | 316            |                | 15.658.092.960           | 10.714.505.576           |
| 7. Phải trả nội bộ ngắn hạn                                     | 317            |                | -                        | -                        |
| 8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn             | 318            |                | -                        | -                        |
| 9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn                               | 319            |                | 435.181.817              | 558.545.454              |

| Chỉ tiêu                                       | Mã<br>chỉ tiêu | Thuyết<br>minh | Số cuối kỳ               | Số đầu kỳ                |
|------------------------------------------------|----------------|----------------|--------------------------|--------------------------|
| 10. Phải trả ngắn hạn khác                     | 320            | 5.11           | 585.998.672              | 1.044.000.000            |
| 11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn          | 321            | 5.12           | 156.799.254.962          | 155.427.401.691          |
| 12. Dự phòng phải trả ngắn hạn                 | 322            |                | -                        | -                        |
| 13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi                  | 323            |                | -                        | -                        |
| 14. Quỹ bình ổn giá                            | 324            |                | -                        | -                        |
| 15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ | 325            |                | -                        | -                        |
| <b>II. Nợ dài hạn</b>                          | <b>330</b>     |                | <b>287.544.466.079</b>   | <b>156.304.300.139</b>   |
| 1. Phải trả người bán dài hạn                  | 331            |                | -                        | -                        |
| 2. Người mua trả tiền trước dài hạn            | 332            |                | -                        | -                        |
| 3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn | 333            |                | -                        | -                        |
| 4. Chi phí phải trả dài hạn                    | 334            |                | -                        | -                        |
| 5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh           | 335            |                | -                        | -                        |
| 6. Phải trả nội bộ dài hạn                     | 336            |                | -                        | -                        |
| 7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn               | 337            |                | -                        | -                        |
| 8. Phải trả dài hạn khác                       | 338            | 5.11           | 56.854.016.800           | 34.536.358.800           |
| 9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn            | 339            | 5.12           | 230.690.449.279          | 121.767.941.339          |
| 10. Trái phiếu chuyển đổi                      | 340            |                | -                        | -                        |
| 11. Cổ phiếu ưu đãi                            | 341            |                | -                        | -                        |
| 12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả            | 342            |                | -                        | -                        |
| 13. Dự phòng phải trả dài hạn                  | 343            |                | -                        | -                        |
| 14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ       | 344            |                | -                        | -                        |
| <b>D. VỐN CHỦ SỞ HỮU</b>                       | <b>400</b>     | <b>5.13</b>    | <b>760.019.414.264</b>   | <b>594.953.162.308</b>   |
| 1. Vốn góp của chủ sở hữu                      | 411            |                | 712.668.470.000          | 485.917.090.000          |
| - Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết       | 411a           |                | 712.668.470.000          | 485.917.090.000          |
| - Cổ phiếu ưu đãi                              | 411b           |                | -                        | -                        |
| 2. Thặng dư vốn                                | 412            |                | 205.016.000              | 206.116.000              |
| 3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu            | 413            |                | -                        | -                        |
| 4. Vốn khác của chủ sở hữu                     | 414            |                | -                        | -                        |
| 5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)         | 415            |                | -                        | -                        |
| 6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản             | 416            |                | -                        | -                        |
| 7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái                  | 417            |                | -                        | -                        |
| 8. Quỹ đầu tư phát triển                       | 418            |                | -                        | -                        |
| 9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu               | 419            |                | -                        | -                        |
| <b>10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối</b>   | <b>420</b>     | <b>5.14</b>    | <b>47.145.928.264</b>    | <b>108.829.956.308</b>   |
| - LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước | 420a           |                | 44.050.936.308           | 29.889.853.821           |
| - LNST chưa phân phối kỳ này                   | 420b           |                | 3.094.991.956            | 78.940.102.487           |
| 11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát            | 429            |                | -                        | -                        |
| <b>TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)</b>   | <b>440</b>     |                | <b>1.339.238.320.203</b> | <b>1.029.174.638.982</b> |

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ

TỔNG GIÁM ĐỐC



Nguyễn Đắc Long

**DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH**

| Chỉ tiêu                                                                 | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Quý này năm nay        | Quý này năm trước     | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay) | Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước) |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ                                | 01          | 5.15        | 107.906.350.234        | 97.292.349.366        | 126.998.825.065                                 | 269.253.581.128                                   |
| 2. Các khoản giảm trừ doanh thu                                          | 02          |             | -                      | -                     | -                                               | -                                                 |
| <b>3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)</b> | <b>10</b>   |             | <b>107.906.350.234</b> | <b>97.292.349.366</b> | <b>126.998.825.065</b>                          | <b>269.253.581.128</b>                            |
| 4. Giá vốn hàng bán                                                      | 11          | 5.16        | 93.716.989.538         | 58.793.720.233        | 112.859.930.349                                 | 163.001.165.549                                   |
| <b>5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 – 11)</b>   | <b>20</b>   |             | <b>14.189.360.696</b>  | <b>38.498.629.133</b> | <b>14.138.894.716</b>                           | <b>106.252.415.579</b>                            |
| 6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư                | 21          |             | -                      | -                     | -                                               | -                                                 |
| 7. Doanh thu hoạt động tài chính                                         | 22          | 5.17        | 1.956.579.618          | 41.065.223            | 4.192.089.751                                   | 61.792.759                                        |
| 8. Chi phí tài chính                                                     | 23          | 5.17        | 1.385.406.271          | 1.015.230.097         | 6.633.235.996                                   | 2.859.946.982                                     |
| - Trong đó: Chi phí đi vay                                               | 24          |             | 1.385.406.271          | 1.015.230.097         | 6.537.136.338                                   | 2.736.071.653                                     |
| 9. Chi phí bán hàng                                                      | 25          |             | -                      | -                     | -                                               | -                                                 |
| 10. Chi phí quản lý doanh nghiệp                                         | 26          | 5.18        | 2.721.686.697          | 2.402.572.747         | 7.771.154.075                                   | 6.900.265.819                                     |
| 11. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết                        | 27          |             | -                      | -                     | -                                               | -                                                 |
| <b>12. Lợi nhuận thuần từ HĐKD {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)}</b>  | <b>30</b>   |             | <b>12.038.847.346</b>  | <b>35.121.891.512</b> | <b>3.926.594.396</b>                            | <b>96.553.995.537</b>                             |
| 13. Thu nhập khác                                                        | 31          | 5.19        | 2.696.902              | -                     | 4.698.912                                       | -                                                 |
| 14. Chi phí khác                                                         | 32          |             | -                      | 10.141.850            | 62.553.363                                      | 336.768.753                                       |
| <b>15. Lợi nhuận khác (40 = 31 – 32)</b>                                 | <b>40</b>   |             | <b>2.696.902</b>       | <b>(10.141.850)</b>   | <b>(57.854.451)</b>                             | <b>(336.768.753)</b>                              |
| <b>16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)</b>              | <b>50</b>   |             | <b>12.041.544.248</b>  | <b>35.111.749.662</b> | <b>3.868.739.945</b>                            | <b>96.217.226.784</b>                             |
| 17. Chi phí thuế TNDN hiện hành                                          | 51          | 5.20        | 599.725.561            | 7.024.378.302         | 773.747.989                                     | 19.310.799.107                                    |
| 18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại                                           | 52          |             | -                      | -                     | -                                               | -                                                 |
| <b>19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 – 52)</b>  | <b>60</b>   |             | <b>11.441.818.687</b>  | <b>28.087.371.360</b> | <b>3.094.991.956</b>                            | <b>76.906.427.677</b>                             |
| 19.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ                                  | 61          |             | -                      | -                     | -                                               | -                                                 |
| 19.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát                     | 62          |             | -                      | -                     | -                                               | -                                                 |
| 20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)                                          | 70          |             | -                      | -                     | -                                               | -                                                 |
| 21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)                                       | 71          |             | -                      | -                     | -                                               | -                                                 |

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Đắc Long

DN - BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ (GIÁN TIẾP)

| Chỉ tiêu                                                                                   | Mã chỉ tiêu | Thuyết minh | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay) | Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước) |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------|
| <b>I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh</b>                                          |             |             |                                              |                                                |
| 1. Lợi nhuận trước thuế                                                                    | 01          |             | 3.868.739.945                                | 96.217.226.784                                 |
| <b>2. Điều chỉnh cho các khoản</b>                                                         |             |             |                                              |                                                |
| - Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư                                          | 02          |             | 5.467.292.700                                | 4.341.535.378                                  |
| - Các khoản dự phòng                                                                       | 03          |             | 37.022.658                                   | 59.804.329                                     |
| - Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ                      | 04          |             | -                                            | -                                              |
| - Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính                                                   | 05          |             | (4.192.089.751)                              | (61.792.759)                                   |
| - Chi phí đi vay                                                                           | 06          |             | 6.537.136.338                                | 2.736.071.653                                  |
| - Các khoản điều chỉnh khác                                                                | 07          |             | -                                            | -                                              |
| <b>3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động</b>                    | <b>08</b>   |             | <b>11.718.101.890</b>                        | <b>103.292.845.385</b>                         |
| - Tăng, giảm các khoản phải thu                                                            | 09          |             | (73.937.751.180)                             | 23.368.669.524                                 |
| - Tăng, giảm hàng tồn kho                                                                  | 10          |             | (96.088.953.912)                             | 52.745.080.787                                 |
| - Tăng, giảm các khoản phải trả                                                            | 11          |             | 107.939.430.448                              | (106.360.654.080)                              |
| - Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ                                                           | 12          |             | (135.954.394)                                | (1.552.958.716)                                |
| - Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh                                                        | 13          |             | -                                            | -                                              |
| - Chi phí đi vay đã trả                                                                    | 14          |             | 1.431.007.737                                | (1.860.866.228)                                |
| - Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp                                                        | 15          |             | (20.169.830.953)                             | (15.600.188.814)                               |
| - Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh                                                    | 16          |             | -                                            | -                                              |
| - Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh                                                   | 17          |             | -                                            | -                                              |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh</b>                                       | <b>20</b>   |             | <b>(69.243.950.364)</b>                      | <b>54.031.927.858</b>                          |
| <b>II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư</b>                                             |             |             |                                              |                                                |
| 1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                          | 21          |             | (218.518.378.770)                            | (152.959.944.982)                              |
| 2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác                       | 22          |             | 64.800.000                                   | -                                              |
| 3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác                                    | 23          |             | (141.696.849.315)                            | -                                              |
| 4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác                            | 24          |             | 122.000.000.000                              | -                                              |
| 5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                                 | 25          |             | -                                            | -                                              |
| 6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác                                             | 26          |             | -                                            | -                                              |
| 7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia                                     | 27          |             | 4.192.089.751                                | 61.792.759                                     |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư</b>                                           | <b>30</b>   |             | <b>(233.958.338.334)</b>                     | <b>(152.898.152.223)</b>                       |
| <b>III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính</b>                                         |             |             |                                              |                                                |
| 1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu                             | 31          |             | 161.971.260.000                              | 44.171.890.000                                 |
| 2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành | 32          |             | -                                            | -                                              |
| 3. Tiền thu từ đi vay                                                                      | 33          |             | 217.565.479.739                              | 141.907.874.464                                |
| 4. Tiền chi trả nợ gốc vay                                                                 | 34          |             | (107.271.118.528)                            | (59.108.125.000)                               |
| 5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính                                                          | 35          |             | -                                            | -                                              |
| 6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu                                                 | 36          |             | -                                            | (44.171.890.000)                               |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính</b>                                        | <b>40</b>   |             | <b>272.265.621.211</b>                       | <b>82.799.749.464</b>                          |
| <b>Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)</b>                                      | <b>50</b>   |             | <b>(30.936.667.487)</b>                      | <b>(16.066.474.901)</b>                        |
| Tiền và tương đương tiền đầu kỳ                                                            | 60          | 5.1         | 61.704.109.336                               | 21.633.945.852                                 |
| Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ                                    | 61          |             | -                                            | -                                              |
| <b>Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)</b>                                    | <b>70</b>   | <b>5.1</b>  | <b>30.767.441.849</b>                        | <b>5.567.470.951</b>                           |

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Nguyễn Ngọc Ánh

Lương Thị Lệ

Nguyễn Đắc Long

## **1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**

### **1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0700222689 ngày 27/11/2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 17 vào ngày 12/08/2026 do Phòng doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại 16 Cao Bá Quát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tiền thân là Công ty TNHH Thành Mỹ được thành lập ngày 26/03/2004 có số vốn điều lệ ban đầu là 2.500.000.000 đồng với các ngành nghề chính như xây dựng công trình, đầu tư bất động sản, khai thác, chế biến và mua bán vật liệu xây dựng...

Ngày 25 tháng 01 năm 2010, Công ty TNHH Thành Mỹ chính thức đổi tên thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp với số vốn điều lệ là 58.900.000.000 đồng, đánh dấu một bước thay đổi mới trong tiến trình phát triển của Tổng Công ty.

Ngày 13/07/2010, Tổng Công ty niêm yết lần đầu tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) - Mã cổ phiếu: NHA.

Ngày 21/01/2021, Tổng Công ty chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) – Mã chứng khoán: NHA.

Trong quá trình hoạt động và phát triển, Tổng công ty đã nhiều lần tăng vốn. Đến ngày 12/08/2026, Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 712.668.470.000 đồng, chia thành 71.266.847 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

### **1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính**

Hoạt động sản xuất kinh doanh chính của Công ty bao gồm:

- Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;
- Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời; Chia tách đất với cải tạo đất (đắp, mở rộng đường, cơ sở hạ tầng công...) (4299);
- Xây dựng nhà để ở; Xây dựng nhà không để ở (4101; 4102);
- Xây dựng công trình đường sắt; Xây dựng công trình đường bộ (4211; 4212);
- Xây dựng công trình điện dân dụng; Xây dựng công trình cấp, thoát nước; Xây dựng công trình viễn thông, thông tin liên lạc; Xây dựng công trình công ích khác (4221; 4222; 4223; 4229);
- Xây dựng công trình thủy; Xây dựng công trình khai khoáng; Xây dựng công trình chế biến, chế tạo (4291; 4292; 4293);
- Chuẩn bị mặt bằng; Lắp đặt hệ thống xây dựng khác; Hoàn thiện công trình xây dựng; Hoạt động xây dựng chuyên dụng khác (4312; 4329; 4330; 4390);
- Dịch vụ lưu trú ngắn ngày: Kinh doanh khách sạn; Cơ sở lưu trú khác; Cung cấp dịch vụ ăn uống theo hợp đồng không thường xuyên với khách hàng (5510; 5590; 5621); Dịch vụ ăn uống khác (5629); Dịch vụ phục vụ đồ uống (5630);
- Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810);

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***1.3 Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường**

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường của Công ty được thực hiện trong thời gian không quá 12 tháng.

**1.4. Cơ cấu tổ chức quản lý và điều hành**

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/09/2026 và đến ngày lập Báo cáo này như sau:

**Hội đồng Quản trị**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Ông Nguyễn Minh Hoàn | Chủ tịch           |
| Ông Nguyễn Văn Hùng  | Thành viên         |
| Ông Nguyễn Đắc Long  | Thành viên         |
| Ông Cù Đức Ngọc      | Thành viên         |
| Ông Nguyễn Văn Tới   | Thành viên độc lập |

**Ban Kiểm soát**

|                      |            |
|----------------------|------------|
| Bà Dương Thị Huyền   | Trưởng Ban |
| Ông Nguyễn Văn Nghĩa | Thành viên |
| Ông Bùi Thanh Luân   | Thành viên |

**Ban Tổng Giám đốc**

|                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| Ông Nguyễn Đắc Long  | Tổng Giám đốc     |
| Ông Nguyễn Hoàng Đạo | Phó Tổng giám đốc |
| Ông Nguyễn Đức Kiên  | Phó Tổng giám đốc |
| Ông Vũ Trọng Linh    | Phó Tổng giám đốc |

**1.5. Người đại diện theo pháp luật**

Người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty là ông Nguyễn Đắc Long.

## **2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỲ KẾ TOÁN**

### **2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính**

Báo cáo tài chính kèm theo được trình bày bằng Đồng Việt Nam (VND), theo nguyên tắc giá gốc và phù hợp với các Chuẩn mực kế toán Việt Nam, Hệ thống kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam.

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

### **2.2 Kỳ kế toán**

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

## **3. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN MỚI**

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

Tổng Công ty đã thực hiện các Chuẩn mực kế toán Việt Nam và các văn bản hướng dẫn Chuẩn mực do Nhà nước ban hành. Báo cáo tài chính được lập và trình bày theo đúng mọi quy định của từng chuẩn mực, thông tư hướng dẫn thực hiện chuẩn mực và Chế độ kế toán hiện hành đang áp dụng.

## **4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU**

Sau đây là các chính sách kế toán chủ yếu được Tổng Công ty áp dụng trong việc lập Báo cáo tài chính:

### **4.1 Ước tính kế toán**

Việc lập Báo cáo tài chính tuân thủ theo các Chuẩn mực Kế toán Việt Nam, Hệ thống Kế toán Việt Nam và các quy định hiện hành khác về kế toán tại Việt Nam yêu cầu Ban Giám đốc phải có những ước tính và giả định ảnh hưởng đến số liệu báo cáo về công nợ, tài sản và việc trình bày các khoản công nợ và tài sản tiềm tàng tại ngày lập Báo cáo tài chính cũng như các số liệu báo cáo về doanh thu và chi phí trong suốt năm tài chính. Kết quả hoạt động kinh doanh thực tế có thể khác với các ước tính, giả định đặt ra.

### **4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền**

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

### **4.3 Các khoản phải thu**

Các khoản phải thu được phản ánh theo giá trị ước tính có thể thu hồi sau khi trừ đi dự phòng các khoản phải thu khó đòi. Dự phòng phải thu khó đòi được lập dựa vào đánh giá của Ban Tổng giám đốc về các khoản nợ không có khả năng thu hồi. Tăng hoặc giảm số dư tài khoản dự phòng được tính vào chi phí quản lý doanh nghiệp trong năm.

### **4.4 Hàng tồn kho**

Hàng tồn kho được xác định trên cơ sở giá thấp hơn giữa giá gốc và giá trị thuần có thể thực hiện được. Giá gốc hàng tồn kho bao gồm chi phí nguyên vật liệu trực tiếp, chi phí lao động trực tiếp và chi phí sản xuất chung, nếu có, để có được hàng tồn kho ở địa điểm và trạng thái hiện tại. Giá gốc của hàng tồn kho được xác định theo phương pháp bình quân gia quyền. Giá trị thuần có thể thực hiện được được xác định bằng giá bán ước tính trừ các chi phí để hoàn thành cùng chi phí tiếp thị, bán hàng và phân phối phát sinh.

#### **4.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao**

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

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

Tài sản cố định hữu hình được khấu hao theo phương pháp đường thẳng dựa trên thời gian hữu dụng ước tính. Thời gian khấu hao cụ thể như sau:

|                        | Năm     |
|------------------------|---------|
| Nhà cửa, vật kiến trúc | 25 - 45 |
| Máy móc thiết bị       | 6 - 10  |
| Phương tiện vận tải    | 6 - 10  |
| Thiết bị quản lý       | 3 - 6   |

#### **4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang**

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang của Công ty gồm các tài sản là các thiết bị đang trong quá trình đầu tư mua sắm và lắp đặt, chưa đưa vào sử dụng, các công trình xây dựng cơ bản đang trong quá trình xây dựng chưa được nghiệm thu và đưa vào sử dụng tại thời điểm khóa sổ lập Báo cáo tài chính.

#### **4.7 Các khoản phải trả**

Nợ phải trả là các khoản phải thanh toán cho nhà cung cấp và các đối tượng khác. Nợ phải trả bao gồm các khoản phải trả người bán, phải trả nội bộ và phải trả khác. Nợ phải trả không ghi nhận thấp hơn nghĩa vụ phải thanh toán. Các khoản phải trả được theo dõi chi tiết theo từng đối tượng và kỳ hạn phải trả.

#### **4.8 Vay và nợ thuê tài chính**

Các khoản vay và nợ thuê tài chính được ghi nhận trên cơ sở các phiếu thu, chứng từ ngân hàng, các khế ước và các hợp đồng vay, nợ thuê tài chính. Các khoản vay, nợ thuê tài chính được theo dõi theo từng đối tượng, kỳ hạn.

#### **4.9 Chi phí đi vay**

Chi phí đi vay liên quan trực tiếp đến việc mua, đầu tư xây dựng hoặc sản xuất những tài sản cần một thời gian tương đối dài để hoàn thành đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh được cộng vào nguyên giá tài sản cho đến khi tài sản đó được đưa vào sử dụng hoặc kinh doanh. Các khoản thu nhập phát sinh từ việc đầu tư tạm thời các khoản vay được ghi giảm nguyên giá tài sản có liên quan.

#### **4.10 Vốn góp của chủ sở hữu**

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

Thặng dư vốn cổ phần được ghi nhận theo số chênh lệch giữa giá phát hành và mệnh giá cổ phiếu khi phát hành lần đầu, phát hành bổ sung. Chi phí trực tiếp liên quan đến việc phát hành bổ sung cổ phiếu và tái phát hành cổ phiếu quỹ được ghi giảm thặng dư vốn cổ phần.

Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối là số lợi nhuận (lãi hoặc lỗ) từ hoạt động của doanh nghiệp sau khi trừ chi phí thuế TNDN của kỳ này và các khoản điều chỉnh do áp dụng hồi tố do thay đổi chính sách kế toán và điều chỉnh hồi tố do sai sót trọng yếu của các năm trước.

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

Cổ tức được ghi nhận là nợ phải trả khi được Đại hội đồng cổ đông phê duyệt.

**4.11 Ghi nhận doanh thu**

Doanh thu của Công ty bao gồm doanh thu từ kinh doanh bất động sản, xây lắp công trình, cung cấp dịch vụ cho thuê tài sản, doanh thu từ hoạt động tài chính...

**Doanh thu kinh doanh bất động sản**

Doanh thu bán bất động sản mà Công ty là chủ đầu tư được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả năm (5) điều kiện sau:

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền đối với hợp đồng không hủy ngang được ghi nhận khi đồng thời thỏa mãn tất cả bốn (4) điều kiện sau:

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

**Doanh thu từ hợp đồng xây dựng**

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo tiến độ kế hoạch, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành do Công ty tự xác định vào ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính.

Đối với các hợp đồng xây dựng quy định nhà thầu được thanh toán theo giá trị khối lượng thực hiện, doanh thu và chi phí liên quan đến hợp đồng được ghi nhận tương ứng với phần công việc đã hoàn thành được khách hàng xác nhận và được phản ánh trên hóa đơn đã lập.

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

**Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động**

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động được ghi nhận theo phương pháp đường thẳng trong suốt thời gian cho thuê. Tiền cho thuê nhận trước của nhiều kỳ được phân bổ vào doanh thu phù hợp với thời gian cho thuê.

**Doanh thu cung cấp dịch vụ**

Doanh thu của giao dịch về cung cấp dịch vụ được ghi nhận khi kết quả của giao dịch đó được xác định một cách đáng tin cậy. Trường hợp giao dịch về cung cấp dịch vụ liên quan đến nhiều kỳ thì doanh thu được ghi nhận trong kỳ theo kết quả phần công việc đã hoàn thành tại ngày khóa sổ lập báo cáo tài chính giữa niên độ của kỳ đó.

**Doanh thu hoạt động tài chính**

Lãi từ các khoản đầu tư dài hạn được ước tính và ghi nhận quyền nhận các khoản lãi từ các Công ty nhận đầu tư được xác lập.

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

Lãi tiền gửi ngân hàng được ghi nhận dựa trên thông báo hàng kỳ của ngân hàng, lãi cho vay được ghi nhận trên cơ sở thời gian và lãi suất thực tế từng kỳ.

**4.12 Chi phí tài chính**

Chi phí tài chính được ghi nhận trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh là tổng chi phí tài chính phát sinh trong kỳ, không bù trừ với doanh thu hoạt động tài chính, bao gồm chi phí lãi vay, dự phòng đầu tư tài chính.

**4.13 Thuế**

Thuế thu nhập doanh nghiệp

Thuế thu nhập doanh nghiệp (nếu có) thể hiện tổng giá trị của số thuế phải trả hiện tại và số thuế hoãn lại.

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

Thuế thu nhập doanh nghiệp được tính theo thuế suất có hiệu lực tại ngày kết thúc niên độ kế toán là 20% tính trên thu nhập chịu thuế.

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

Thuế khác

Các loại thuế, phí khác doanh nghiệp thực hiện kê khai và nộp cho cơ quan thuế địa phương theo luật thuế hiện hành tại Việt Nam.

**4.14 Bên liên quan**

Các bên được coi là liên quan nếu một bên có khả năng kiểm soát hoặc có ảnh hưởng đáng kể đối với bên kia trong việc ra quyết định các chính sách tài chính và hoạt động. Bên liên quan bao gồm:

- Những doanh nghiệp có quyền kiểm soát, hoặc bị kiểm soát trực tiếp hoặc gián tiếp thông qua một hoặc nhiều bên trung gian, hoặc dưới quyền bị kiểm soát chung với Tổng Công ty gồm Công ty mẹ, các công ty con cùng Tập đoàn, các bên liên doanh, cơ sở kinh doanh được đồng kiểm soát, các công ty liên kết.
- Các cá nhân có quyền trực tiếp hoặc gián tiếp biểu quyết ở các doanh nghiệp Báo cáo dẫn đến có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp này, các nhân viên quản lý chủ chốt có quyền và trách nhiệm về việc lập kế hoạch, quản lý và kiểm soát các hoạt động của Công ty kể cả các thành viên mật thiết trong gia đình của các cá nhân này.
- Các doanh nghiệp do các cá nhân được nêu trên nắm trực tiếp hoặc gián tiếp quyền biểu quyết hoặc người đó có thể có ảnh hưởng đáng kể tới doanh nghiệp.

Khi xem xét từng mối quan hệ của các bên liên quan, bản chất của mối quan hệ được chú ý tới, không phải chỉ hình thức pháp lý của các quan hệ đó. Tất cả các giao dịch và số dư với các bên liên quan được Công ty trình bày tại các thuyết minh dưới đây.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

## 5. THÔNG TIN BỔ SUNG CHO CHỈ TIÊU TRÌNH BÀY TRÊN BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN, BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

## 5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

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

## 5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

|                    | 30/09/2026            | 01/01/2026 |
|--------------------|-----------------------|------------|
|                    | VND                   | VND        |
| Tiền gửi có kỳ hạn | 19.696.849.315        | -          |
| <b>Cộng</b>        | <b>19.696.849.315</b> | <b>-</b>   |

## 5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

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

## 5.4 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

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

## 5.5 HÀNG TỒN KHO

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

## 5.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

|                               | Nhà cửa,<br>vật kiến trúc<br>VND | Máy móc, thiết bị<br>VND | Phương tiện<br>vận tải<br>VND | Dụng cụ<br>quản lý<br>VND | Tài sản cố<br>định khác<br>VND | Tổng cộng<br>VND |
|-------------------------------|----------------------------------|--------------------------|-------------------------------|---------------------------|--------------------------------|------------------|
| <b>NGUYÊN GIÁ</b>             |                                  |                          |                               |                           |                                |                  |
| Tại ngày 01/01/2026           | 120.603.194.776                  | 23.301.545.158           | 12.100.958.947                | 1.300.818.181             | 320.000.000                    | 157.626.517.062  |
| Tăng trong kỳ                 | 237.931.703.670                  | 412.000.000              | -                             | -                         | -                              | 238.343.703.670  |
| Mua trong kỳ                  | 237.931.703.670                  | 412.000.000              | -                             | -                         | -                              | 238.343.703.670  |
| Tăng do XDCB hoàn thành       | -                                | -                        | -                             | -                         | -                              | -                |
| Giảm trong kỳ                 | -                                | -                        | -                             | -                         | -                              | -                |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                                | -                        | -                             | -                         | -                              | -                |
| Tại ngày 30/09/2026           | 358.534.898.446                  | 23.301.545.158           | 12.100.958.947                | 1.300.818.181             | 320.000.000                    | 395.970.220.732  |
| <b>GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ</b> |                                  |                          |                               |                           |                                |                  |
| Tại ngày 01/01/2026           | 39.407.165.817                   | 15.095.218.585           | 9.877.161.235                 | 1.094.075.756             | 8.266.668                      | 65.481.888.061   |
| Tăng trong kỳ                 | 3.690.763.594                    | 1.312.066.367            | 280.530.918                   | 159.931.818               | 24.000.003                     | 5.467.292.700    |
| Trích khấu hao                | 3.690.763.594                    | 1.312.066.367            | 280.530.918                   | 159.931.818               | 24.000.003                     | 5.467.292.700    |
| Giảm trong kỳ                 | -                                | -                        | -                             | -                         | -                              | -                |
| Thanh lý, nhượng bán          | -                                | -                        | -                             | -                         | -                              | -                |
| Tại ngày 30/09/2026           | 43.097.929.411                   | 16.407.284.952           | 10.157.692.153                | 1.254.007.574             | 32.266.671                     | 70.949.180.761   |
| <b>GIÁ TRỊ CÒN LẠI</b>        |                                  |                          |                               |                           |                                |                  |
| Tại ngày 01/01/2026           | 81.196.028.959                   | 8.206.326.573            | 2.223.797.712                 | 206.742.425               | 311.733.332                    | 92.144.629.001   |
| Tại ngày 30/09/2026           | 315.436.969.035                  | 7.306.260.206            | 1.943.266.794                 | 46.810.607                | 287.733.329                    | 325.021.039.971  |

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

## 5.7 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỮ DANG

|                                                                                                                                                                   | 30/09/2026<br>VND      | 01/01/2026<br>VND      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV tại Khu đô thị Hòa Mạc                                                                                                                | 22.175.040.286         | 231.454.080.011        |
| Dự án ĐTXD tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức đối tác công tư (PPP) và hai dự án đối ứng Khu nhà ở đô thị Văn Xá, Chợ Lương | 271.966.455.575        | 210.568.717.308        |
| Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chỉ tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao   | 78.906.836.385         | 68.925.733.309         |
| Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn                                                 | 130.623.292.201        | 107.654.710.735        |
| Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, thị xã Duy Tiên                                                                                       | 45.452.077.774         | 45.452.077.774         |
| Dự án Khu nhà ở Tân Hà                                                                                                                                            | 108.186.767.023        | 103.393.220.814        |
| Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn                                                                            | 28.944.550.296         | 719.226.666            |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                       | <b>686.255.019.540</b> | <b>768.167.766.617</b> |

## 5.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

|                                            | 30/09/2026<br>VND     | 01/01/2026<br>VND     |
|--------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam | 10.000.000.000        | 10.000.000.000        |
| <b>Cộng</b>                                | <b>10.000.000.000</b> | <b>10.000.000.000</b> |

## 5.9 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

## 5.10 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

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

## 5.11 PHẢI TRẢ KHÁC

|                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 30/09/2026<br>VND     | 01/01/2026<br>VND     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Phải trả khác ngắn hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>585.998.672</b>    | <b>1.044.000.000</b>  |
| Các khoản phải trả đặt cọc khác                                                                                                                                                                                                                                                  | 55.000.000            | 55.000.000            |
| Các khoản phải trả, phải nộp khác                                                                                                                                                                                                                                                | 530.998.672           | 989.000.000           |
| <b>Phải trả khác dài hạn</b>                                                                                                                                                                                                                                                     | <b>56.854.016.800</b> | <b>34.536.358.800</b> |
| Các khoản phải trả đặt cọc khác                                                                                                                                                                                                                                                  | 126.000.000           |                       |
| Tiền góp vốn liên danh thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt theo hợp đồng số 01/HĐ - LD ngày 24 tháng 08 năm 2018 để thực hiện ĐTXD tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 và hai dự án đối ứng Khu nhà ở đô thị Văn Xá, Chợ Lương | 56.728.016.800        | 34.536.358.800        |
| <b>Cộng</b>                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>57.440.015.472</b> | <b>35.580.358.800</b> |

## 5.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

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

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

16 Cao Bá Quát, Duy Tiên, Ninh Bình

**Báo cáo tài chính**

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****Mẫu B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo*

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

**5.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU**

| Chỉ tiêu                                  | 01/01/2026<br>(VND)    | Tăng trong kỳ<br>(VND) | Giảm trong kỳ<br>(VND)  | 30/09/2026<br>(VND)      |
|-------------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|--------------------------|
| <b>I. Vốn chủ sở hữu</b>                  | <b>594.953.162.308</b> | <b>226.751.380.000</b> | <b>- 61.682.928.044</b> | <b>- 760.019.414.264</b> |
| 1. Vốn chủ sở hữu                         | 485.917.090.000        | 226.751.380.000        | -                       | 712.668.470.000          |
| 2. Thặng dư vốn cổ<br>phần                | 206.116.000            |                        | (1.100.000)             | 205.016.000              |
| 3. Lợi nhuận sau thuế<br>chưa phân phối   | 108.829.956.308        | -                      | 61.684.028.044          | 47.145.928.264           |
| <b>II. Nguồn kinh phí và<br/>quỹ khác</b> | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>-</b>                | <b>-</b>                 |
| 1. Quỹ khác thuộc vốn<br>chủ sở hữu       | -                      | -                      | -                       | -                        |
| 2. Nguồn vốn đầu tư<br>xây dựng cơ bản    | -                      | -                      | -                       | -                        |
| <b>Cộng</b>                               | <b>594.953.162.308</b> | <b>226.751.380.000</b> | <b>61.682.928.044</b>   | <b>760.019.414.264</b>   |

**Chi tiết vốn chủ sở hữu**

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

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

**THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)****MẪU B09 - DN**

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

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

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

**5.14 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

|                                                                                                             | 30/09/2026      | 01/01/2026      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                             | VND             | VND             |
| Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang                                                              | 108.829.956.308 | 74.061.743.821  |
| Tổng lợi nhuận trước thuế phát sinh trong kỳ                                                                | 3.868.739.945   | 99.129.918.642  |
| Điều chỉnh tăng                                                                                             | -               | -               |
| Điều chỉnh giảm                                                                                             | -               | 1.710.221.325   |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp                                                                                  | 773.747.989     | 20.173.827.993  |
| Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay | -               | -               |
| Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp                                                                         | 773.747.989     | 20.173.827.993  |
| Lợi nhuận sau thuế                                                                                          | 3.094.991.956   | 78.956.090.649  |
| Phân phối thu nhập                                                                                          | 64.779.020.000  | 44.171.890.000  |
| - Trích lập quỹ dự phòng tài chính                                                                          | -               | -               |
| - Trích lập quỹ đầu tư phát triển sản xuất                                                                  | -               | -               |
| - Trích quỹ khen thưởng phúc lợi                                                                            | -               | -               |
| Phát hành CP trả cổ tức                                                                                     | 64.779.020.000  | -               |
| Trả cổ phiếu thường cho cổ đông hiện hữu và cổ phiếu thường cho CBCNV                                       | -               | 44.171.890.000  |
| Lợi nhuận chưa phân phối                                                                                    | 47.145.928.264  | 108.829.956.308 |

**5.15 DOANH THU**

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

## 5.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

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

## 5.17 DOANH THU, CHI PHÍ TÀI CHÍNH

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

## 5.18 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

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

## 5.19 THU NHẬP KHÁC

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

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

## 5.20 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

|                                                                     | Từ 01/01/2026<br>đến 30/09/2026<br>VND | Từ 01/01/2025<br>đến 30/09/2025<br>VND |
|---------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|----------------------------------------|
| <b>Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế</b>                            | <b>3.868.739.945</b>                   | <b>96.217.226.784</b>                  |
| Các khoản điều chỉnh lợi nhuận để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN | -                                      | -                                      |
| <b>Tổng thu nhập chịu thuế</b>                                      | <b>3.868.739.945</b>                   | <b>96.217.226.784</b>                  |
| - Điều chỉnh tăng                                                   | -                                      | 336.768.753                            |
| - Điều chỉnh giảm                                                   | -                                      | -                                      |
| Trong đó: + Thu nhập từ kinh doanh bất động sản                     | 7.762.426.024                          | 69.899.552.088                         |
| + Thu nhập từ các hoạt động khác                                    | (3.893.686.079)                        | 26.654.443.449                         |
| Thuế suất thông thường của kinh doanh bất động sản                  | 20%                                    | 20%                                    |
| Thuế suất của các hoạt động khác                                    | 20%                                    | 20%                                    |
| Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản                        | 773.747.989                            | 13.979.910.417                         |
| Chi phí thuế TNDN từ các hoạt động khác                             | -                                      | 5.330.888.690                          |
| <b>Thuế TNDN</b>                                                    |                                        |                                        |
| Thuế TNDN truy thu theo Quyết định của Cục thuế                     | -                                      | -                                      |
| <b>Thuế TNDN thực tế phải nộp</b>                                   | <b>773.747.989</b>                     | <b>19.310.799.107</b>                  |
| <b>Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp</b>                     | <b>3.094.991.956</b>                   | <b>76.906.427.677</b>                  |

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

## 5.21 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN

## Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:

- Ông Nguyễn Minh Hoàn      Chủ tịch Hội đồng Quản trị
- Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III (HAPDIC)      Ông Nguyễn Minh Hoàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị là cổ đông lớn và là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng Khu Công nghiệp Đồng Văn 3.
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam      Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội là cổ đông góp vốn. Ông Nguyễn Minh Hoàn - Chủ tịch Hội đồng Quản trị là thành viên Hội đồng Quản trị của Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam.
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ      Ông Nguyễn Minh Hoàn là Cổ đông lớn của Công ty CP Phát triển Thành Mỹ. Ông Nguyễn Đức Kiên là Chủ tịch HĐQT kiêm Giám đốc Công ty CP Phát triển Thành Mỹ.

## THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

## Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan:

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

## Số dư với các bên liên quan:

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

## 5.22 CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

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

## 5.23 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

Tổng Công ty không có sự kiện quan trọng nào xảy ra sau ngày kết thúc niên độ kế toán cần trình bày trên Báo cáo tài chính.

## 5.24 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ

Ninh Bình, ngày 12 tháng 10 năm 2026



Nguyễn Đắc Long

**HA NOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION**



# **FINANCIAL REPORT**

**QUARTER 3 2026**

**Including:**

- |                                    |                 |
|------------------------------------|-----------------|
| 1. Statement of Financial Position | (Form B01 - DN) |
| 2. Income Statement                | (Form B02 - DN) |
| 3. Cash Flow Statement             | (Form B03 - DN) |
| 4. Notes to Financial Statements   | (Form B09 - DN) |

**DN - STATEMENT OF FINANCIAL POSITION**

| Items                                                           | Codes      | Notes      | Closing Balance          | Opening Balance        |
|-----------------------------------------------------------------|------------|------------|--------------------------|------------------------|
| <b>ASSET</b>                                                    |            |            |                          |                        |
| <b>A – CURRENT ASSETS</b>                                       | <b>100</b> |            | <b>321,913,855,373</b>   | <b>162,750,379,563</b> |
| <b>I. Cash and cash equivalents</b>                             | <b>110</b> | <b>5.1</b> | <b>30,767,441,849</b>    | <b>61,704,109,336</b>  |
| 1. Cash                                                         | 111        |            | 10,833,406,849           | 30,070,074,336         |
| 2. Cash equivalent                                              | 112        |            | 19,934,035,000           | 31,634,035,000         |
| <b>II. Short-term financial investments</b>                     | <b>120</b> | <b>5.2</b> | <b>19,696,849,315</b>    | -                      |
| 1. Trading securities                                           | 121        |            | -                        | -                      |
| 2. Allowance for decline in trading securities (*)              | 122        |            | -                        | -                      |
| 3. Short-term held-to-maturity investments                      | 123        |            | 19,696,849,315           | -                      |
| 4. Allowance for short-term held-to-maturity investments (*)    | 124        |            | -                        | -                      |
| 5. Other short-term investments                                 | 125        |            | -                        | -                      |
| 6. Allowance for impairment of other short term investments (*) | 126        |            | -                        | -                      |
| <b>III. Short-term receivables</b>                              | <b>130</b> |            | <b>91,796,600,853</b>    | <b>29,024,090,504</b>  |
| 1. Short-term trade receivables                                 | 131        | 5.3        | 65,798,309,061           | 14,759,880,589         |
| 2. Short-term advances to suppliers                             | 132        | 5.4        | 32,288,892,108           | 20,800,181,542         |
| 3. Short-term internal receivables                              | 133        |            | -                        | -                      |
| 4. Receivables based on construction contract progress          | 134        |            | -                        | -                      |
| 5. Other short-term receivables                                 | 135        |            | 231,015,303              | 44,720,992             |
| 6. Allowance for doubtful short-term receivables                | 136        |            | (6,521,615,619)          | (6,580,692,619)        |
| 7. Shortage awaiting resolution                                 | 137        |            | -                        | -                      |
| <b>IV. Inventories</b>                                          | <b>140</b> |            | <b>147,059,095,524</b>   | <b>50,970,141,612</b>  |
| 1. Inventories                                                  | 141        | 5.5        | 147,059,095,524          | 50,970,141,612         |
| 2. Allowance for decline in inventories (*)                     | 142        |            | -                        | -                      |
| <b>V. Short-term biological assets</b>                          | <b>150</b> |            | -                        | -                      |
| 1. Livestock for one-time harvest, short-term                   | 151        |            | -                        | -                      |
| 2. Seasonal crops or crops for one-time harvest, short-term     | 152        |            | -                        | -                      |
| 3. Allowance for impairment of short-term biological assets (*) | 153        |            | -                        | -                      |
| <b>VI. Other current assets</b>                                 | <b>160</b> |            | <b>32,593,867,832</b>    | <b>21,052,038,111</b>  |
| 1. Short-term prepaid expenses                                  | 161        |            | 188,156,790              | 84,843,572             |
| 2. Deductible VAT                                               | 162        |            | 32,405,711,042           | 20,967,194,539         |
| 3. Taxes and other receivables from the State                   | 163        |            | -                        | -                      |
| 4. Government bond repurchase transactions                      | 164        |            | -                        | -                      |
| 5. Other current assets                                         | 165        |            | -                        | -                      |
| <b>B – NON-CURRENT ASSETS</b>                                   | <b>200</b> |            | <b>1,017,324,464,830</b> | <b>866,424,259,419</b> |
| <b>I. Long-term receivables</b>                                 | <b>210</b> |            |                          | -                      |
| 1. Long-term trade receivables                                  | 211        |            | -                        | -                      |
| 2. Long-term advance to suppliers                               | 212        |            | -                        | -                      |
| 3. Business capital in dependent units                          | 213        |            | -                        | -                      |
| 4. Long-term internal receivables                               | 214        |            | -                        | -                      |
| 5. Other long-term receivables                                  | 215        |            | -                        | -                      |
| 6. Allowance for doubtful long-term receivables                 | 216        |            | -                        | -                      |
| <b>II. Fixed assets</b>                                         | <b>220</b> |            | <b>325,021,039,971</b>   | <b>92,144,629,001</b>  |
| <b>1. Tangible fixed assets</b>                                 | <b>221</b> |            | <b>325,021,039,971</b>   | <b>92,144,629,001</b>  |
| - Cost                                                          | 222        | 5.6        | 395,970,220,732          | 157,626,517,062        |

| Items                                                                      | Codes      | Notes | Closing Balance          | Opening Balance          |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| - Accumulated depreciation (*)                                             | 223        |       | (70,949,180,761)         | (65,481,888,061)         |
| <b>2. Finance leases</b>                                                   | <b>224</b> |       | -                        | -                        |
| - Cost                                                                     | 225        |       | -                        | -                        |
| - Accumulated depreciation (*)                                             | 226        |       | -                        | -                        |
| <b>3. Intangible fixed assets</b>                                          | <b>227</b> |       | -                        | -                        |
| - Cost                                                                     | 228        |       | -                        | -                        |
| - Accumulated depreciation (*)                                             | 229        |       | -                        | -                        |
| <b>III. Long-term biological assets</b>                                    | <b>230</b> |       | -                        | -                        |
| 1. Livestock for periodic harvest                                          | 231        |       | -                        | -                        |
| a) Immature livestock for periodic harvest                                 | 232        |       | -                        | -                        |
| b) Mature livestock for periodic harvest                                   | 233        |       | -                        | -                        |
| - Cost                                                                     | 234        |       | -                        | -                        |
| - Accumulated depreciation (*)                                             | 235        |       | -                        | -                        |
| 2. Livestock for one-time harvest, long-term                               | 236        |       | -                        | -                        |
| 3. Seasonal crops or crops for one-time harvest, long-term                 | 237        |       | -                        | -                        |
| 4. Allowance for impairment of long-term biological assets (*)             | 238        |       | -                        | -                        |
| <b>IV. Investment properties</b>                                           | <b>240</b> |       | -                        | -                        |
| - Cost                                                                     | 241        |       | -                        | -                        |
| - Accumulated depreciation                                                 | 242        |       | -                        | -                        |
| <b>V. Long-term work in progress asset</b>                                 | <b>250</b> |       | <b>686,255,019,540</b>   | <b>768,167,766,617</b>   |
| 1. Long-term production and business in progress                           | 251        |       | -                        | -                        |
| 2. Construction in progress                                                | 252        | 5.7   | 686,255,019,540          | 768,167,766,617          |
| <b>VI. Long-term financial investments</b>                                 | <b>260</b> |       | <b>4,199,616,590</b>     | <b>4,295,716,248</b>     |
| 1. Investment in subsidiaries                                              | 261        |       | -                        | -                        |
| 2. Investments in joint-ventures and associates                            | 262        |       | -                        | -                        |
| 3. Equity investments in other entities                                    | 263        | 5.8   | <b>10,000,000,000</b>    | 10,000,000,000           |
| 4. Allowance for impairment of long-term investments in other entities (*) | 264        |       | (5,800,383,410)          | (5,704,283,752)          |
| 5. Long-term held-to-maturity investments                                  | 265        |       | -                        | -                        |
| 6. Allowance for long-term held-to-maturity investments (*)                | 266        |       | -                        | -                        |
| <b>VII. Other long-term assets</b>                                         | <b>270</b> |       | <b>1,848,788,729</b>     | <b>1,816,147,553</b>     |
| 1. Long-term prepaid expenses                                              | 271        |       | 1,848,788,729            | 1,816,147,553            |
| 2. Deferred income tax assets                                              | 272        |       | -                        | -                        |
| 3. Long-term equipment, materials and spare parts                          | 273        |       | -                        | -                        |
| 4. Other non-current assets                                                | 274        |       | -                        | -                        |
| 5. Commercial advantage                                                    | 275        |       | -                        | -                        |
| <b>TOTAL ASSETS (280 = 100 + 200)</b>                                      | <b>280</b> |       | <b>1,339,238,320,203</b> | <b>1,029,174,638,982</b> |
| <b>RESOURCES</b>                                                           |            |       |                          |                          |
| <b>C – LIABILITIES</b>                                                     | <b>300</b> |       | <b>579,218,905,939</b>   | <b>434,221,476,674</b>   |
| <b>I. Current liabilities</b>                                              | <b>310</b> |       | <b>291,674,439,860</b>   | <b>277,917,176,535</b>   |
| 1. Short-term trade payables                                               | 311        | 5.9   | 90,045,783,914           | 46,922,783,420           |
| 2. Short-term advances from customers                                      | 312        | 5.10  | 27,225,254,000           | 42,928,886,000           |
| 3. Dividends and profits payable                                           | 313        |       | -                        | -                        |
| 4. Taxes and other payables to the State, short-term                       | 314        |       | 773,747,989              | 20,169,928,848           |
| 5. Payables to employees                                                   | 315        |       | 151,125,546              | 151,125,546              |
| 6. Short-term accrued expenses                                             | 316        |       | 15,658,092,960           | 10,714,505,576           |
| 7. Short-term internal payables                                            | 317        |       | -                        | -                        |
| 8. Short-term payables based on construction contract progress             | 318        |       | -                        | -                        |
| 9. Short-term deferred revenue                                             | 319        |       | 435,181,817              | 558,545,454              |

| Items                                                                      | Codes      | Notes       | Closing Balance          | Opening Balance          |
|----------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|--------------------------|--------------------------|
| 10. Other short-term payables                                              | 320        | 5.11        | 585,998,672              | 1,044,000,000            |
| 11. Short-term borrowings and finance lease liabilities                    | 321        | 5.12        | 156,799,254,962          | 155,427,401,691          |
| 12. Short-term provisions                                                  | 322        |             | -                        | -                        |
| 13. Bonus and welfare fund                                                 | 323        |             | -                        | -                        |
| 14. Price stabilization fund                                               | 324        |             | -                        | -                        |
| 15. Government bond repurchase transactions                                | 325        |             | -                        | -                        |
| <b>II. Long-term liabilities</b>                                           | <b>330</b> |             | <b>287,544,466,079</b>   | <b>156,304,300,139</b>   |
| 1. Long-term trade payables                                                | 331        |             | -                        | -                        |
| 2. Long-term advances from customers                                       | 332        |             | -                        | -                        |
| 3. Taxes and other payables to the State, long term                        | 333        |             | -                        | -                        |
| 4. Long-term accrued expenses                                              | 334        |             | -                        | -                        |
| 5. Internal payables relating to business capital                          | 335        |             | -                        | -                        |
| 6. Long-term internal payables                                             | 336        |             | -                        | -                        |
| 7. Long-term deferred revenue                                              | 337        |             | -                        | -                        |
| 8. Other long-term payables                                                | 338        | 5.11        | 56,854,016,800           | 34,536,358,800           |
| 9. Long-term borrowings and finance lease liabilities                      | 339        | 5.12        | 230,690,449,279          | 121,767,941,339          |
| 10. Convertible bonds                                                      | 340        |             | -                        | -                        |
| 11. Preferred shares                                                       | 341        |             | -                        | -                        |
| 12. Deferred income tax liabilities                                        | 342        |             | -                        | -                        |
| 13. Long-term provision                                                    | 343        |             | -                        | -                        |
| 14. Science and technology development fund                                | 344        |             | -                        | -                        |
| <b>D. OWNER'S EQUITY</b>                                                   | <b>400</b> | <b>5.13</b> | <b>760,019,414,264</b>   | <b>594,953,162,308</b>   |
| 1. Owners' contributed capital                                             | 411        |             | 712,668,470,000          | 485,917,090,000          |
| - Ordinary shares with voting rights                                       | 411a       |             | 712,668,470,000          | 485,917,090,000          |
| - Preference shares                                                        | 411b       |             | -                        | -                        |
| 2. Share premium                                                           | 412        |             | 205,016,000              | 206,116,000              |
| 3. Bond conversion options                                                 | 413        |             | -                        | -                        |
| 4. Other capital of owners                                                 | 414        |             | -                        | -                        |
| 5. Treasury shares (*)                                                     | 415        |             | -                        | -                        |
| 6. Revaluation surplus                                                     | 416        |             | -                        | -                        |
| 7. Foreign exchange differences                                            | 417        |             | -                        | -                        |
| 8. Investment and development reserve                                      | 418        |             | -                        | -                        |
| 9. Other funds within owners' equity                                       | 419        |             | -                        | -                        |
| 10. Undistributed after-tax profit                                         | 420        | 5.14        | 47,145,928,264           | 108,829,956,308          |
| - Accumulated undistributed after-tax profit up to the end of prior period | 420a       |             | 44,050,936,308           | 29,889,853,821           |
| - Undistributed after-tax profit of this period                            | 420b       |             | 3,094,991,956            | 78,940,102,487           |
| 11. Non-controlling shareholder interests                                  | 429        |             | -                        | -                        |
| <b>TOTAL RESOURCES</b>                                                     | <b>440</b> |             | <b>1,339,238,320,203</b> | <b>1,029,174,638,982</b> |

PREPARER

Nguyen Ngoc Anh

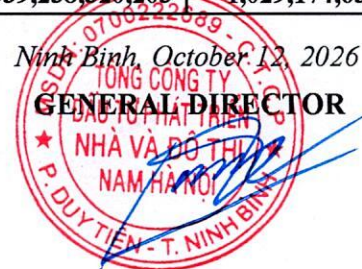
CHIEF ACCOUNTANT

Luong Thi Le

Ninh Binh, October 12, 2026

GENERAL DIRECTOR

Nguyen Dac Long



## DN - INCOME STATEMENT

| Items                                                                | Codes     | Notes | This quarter of current year | This quarter of previous year | Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (current year) | Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (previous year) |
|----------------------------------------------------------------------|-----------|-------|------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. Revenue from sales and services                                   | 01        | 5.15  | 107,906,350,234              | 97,292,349,366                | 126,998,825,065                                                                      | 269,253,581,128                                                                       |
| 2. Revenue deductions                                                | 02        |       | -                            | -                             | -                                                                                    | -                                                                                     |
| <b>3. Net revenue from sales and services (10 = 01 – 02)</b>         | <b>10</b> |       | <b>107,906,350,234</b>       | <b>97,292,349,366</b>         | <b>126,998,825,065</b>                                                               | <b>269,253,581,128</b>                                                                |
| 4. Cost of goods sold                                                | 11        | 5.16  | 93,716,989,538               | 58,793,720,233                | 112,859,930,349                                                                      | 163,001,165,549                                                                       |
| <b>5. Gross profit from sales and services (20 = 10 – 11)</b>        | <b>20</b> |       | <b>14,189,360,696</b>        | <b>38,498,629,133</b>         | <b>14,138,894,716</b>                                                                | <b>106,252,415,579</b>                                                                |
| 6. Gain/loss from sales and disposal of investment property          | 21        |       | -                            | -                             | -                                                                                    | -                                                                                     |
| 7. Financial income                                                  | 22        | 5.17  | 1,956,579,618                | 41,065,223                    | 4,192,089,751                                                                        | 61,792,759                                                                            |
| 8. Financial expenses                                                | 23        | 5.17  | 1,385,406,271                | 1,015,230,097                 | 6,633,235,996                                                                        | 2,859,946,982                                                                         |
| - Of which: Borrowing costs                                          | 24        |       | 1,385,406,271                | 1,015,230,097                 | 6,537,136,338                                                                        | 2,736,071,653                                                                         |
| 9. Selling expenses                                                  | 25        |       | -                            | -                             | -                                                                                    | -                                                                                     |
| 10. General administration expenses                                  | 26        | 5.18  | 2,721,686,697                | 2,402,572,747                 | 7,771,154,075                                                                        | 6,900,265,819                                                                         |
| 11. Profit and loss in joint ventures and associates                 | 27        |       | -                            | -                             | -                                                                                    | -                                                                                     |
| <b>12. Net operating profit {30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26)}</b> | <b>30</b> |       | <b>12,038,847,346</b>        | <b>35,121,891,512</b>         | <b>3,926,594,396</b>                                                                 | <b>96,553,995,537</b>                                                                 |
| 13. Other income                                                     | 31        | 5.19  | 2,696,902                    | -                             | 4,698,912                                                                            | -                                                                                     |
| 14. Other expenses                                                   | 32        |       | -                            | 10,141,850                    | 62,553,363                                                                           | 336,768,753                                                                           |
| <b>15. Other profit (40 = 31 – 32)</b>                               | <b>40</b> |       | <b>2,696,902</b>             | <b>(10,141,850)</b>           | <b>(57,854,451)</b>                                                                  | <b>(336,768,753)</b>                                                                  |
| <b>16. Total accounting profit before tax (50 = 30 + 40)</b>         | <b>50</b> |       | <b>12,041,544,248</b>        | <b>35,111,749,662</b>         | <b>3,868,739,945</b>                                                                 | <b>96,217,226,784</b>                                                                 |
| 17. Current corporate income tax expenses                            | 51        | 5.20  | 599,725,561                  | 7,024,378,302                 | 773,747,989                                                                          | 19,310,799,107                                                                        |
| 18. Deferred corporate income tax expenses                           | 52        |       | -                            | -                             | -                                                                                    | -                                                                                     |
| <b>19. Profit after corporate income tax (60 = 50 – 51 – 52)</b>     | <b>60</b> |       | <b>11,441,818,687</b>        | <b>28,087,371,360</b>         | <b>3,094,991,956</b>                                                                 | <b>76,906,427,677</b>                                                                 |
| 19.1. Profit after tax of parent company                             | 61        |       | -                            | -                             | -                                                                                    | -                                                                                     |
| 19.2. Non-controlling parent company's profit after tax              | 62        |       | -                            | -                             | -                                                                                    | -                                                                                     |
| 20. Basic earnings per share (*)                                     | 70        |       | -                            | -                             | -                                                                                    | -                                                                                     |
| 21. Diluted earnings per share (*)                                   | 71        |       | -                            | -                             | -                                                                                    | -                                                                                     |

PREPARER



Nguyen Ngoc Anh

CHIEF ACCOUNTANT



Luong Thi Le



Nguyen Dac Long

## DN - CASH FLOW STATEMENT (INDIRECT)

| Items                                                                  | Codes     | Notes      | Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (current year) | Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (previous year) |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>I. Cash flows from operating activities</b>                         |           |            |                                                                                      |                                                                                       |
| 1. Profit/(Loss) before tax                                            | 01        |            | 3,868,739,945                                                                        | 96,217,226,784                                                                        |
| <b>2. Adjustments for:</b>                                             |           |            |                                                                                      |                                                                                       |
| - Depreciation of fixed assets and investment property                 | 02        |            | 5,467,292,700                                                                        | 4,341,535,378                                                                         |
| - Provisions                                                           | 03        |            | 37,022,658                                                                           | 59,804,329                                                                            |
| - Unrealised foreign exchange (gains) losses                           | 04        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| - Gains/losses from investing and financing activities                 | 05        |            | (4,192,089,751)                                                                      | (61,792,759)                                                                          |
| - Borrowing costs                                                      | 06        |            | 6,537,136,338                                                                        | 2,736,071,653                                                                         |
| - Other adjustments                                                    | 07        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| <b>3. Operating profit before movements in working capital</b>         | <b>08</b> |            | <b>11,718,101,890</b>                                                                | <b>103,292,845,385</b>                                                                |
| - Increase/decrease in receivables                                     | 09        |            | (73,937,751,180)                                                                     | 23,368,669,524                                                                        |
| - Increase/decrease in inventories                                     | 10        |            | (96,088,953,912)                                                                     | 52,745,080,787                                                                        |
| - Increase/decrease in payables                                        | 11        |            | 107,939,430,448                                                                      | (106,360,654,080)                                                                     |
| - Increase/decrease in prepaid expenses                                | 12        |            | (135,954,394)                                                                        | (1,552,958,716)                                                                       |
| - Increase, decrease trading securities                                | 13        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| - Borrowing costs paid                                                 | 14        |            | 1,431,007,737                                                                        | (1,860,866,228)                                                                       |
| - Corporate income tax paid                                            | 15        |            | (20,169,830,953)                                                                     | (15,600,188,814)                                                                      |
| - Other cash receipts from operating activities                        | 16        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| - Other cash payments from operating activities                        | 17        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| <b>Net cash flows from operating activities</b>                        | <b>20</b> |            | <b>(69,243,950,364)</b>                                                              | <b>54,031,927,858</b>                                                                 |
| <b>II. Cash flows from investing activities</b>                        |           |            |                                                                                      |                                                                                       |
| 1. Cash paid to acquire/build fixed assets and other long-term assets  | 21        |            | (218,518,378,770)                                                                    | (152,959,944,982)                                                                     |
| 2. Liquidation/disposal of fixed assets and other long-term assets     | 22        |            | 64,800,000                                                                           | -                                                                                     |
| 3. Lending and purchases of debt instruments of other entities         | 23        |            | (141,696,849,315)                                                                    | -                                                                                     |
| 4. Cash recovered from lending and resale of debt instruments          | 24        |            | 122,000,000,000                                                                      | -                                                                                     |
| 5. Cash paid for capital contributions to other entities               | 25        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| 6. Cash recovered from capital contributions to other entities         | 26        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| 7. Cash received from loan interest, dividends and profit sharing      | 27        |            | 4,192,089,751                                                                        | 61,792,759                                                                            |
| <b>Net cash (used in) investing activities</b>                         | <b>30</b> |            | <b>(233,958,338,334)</b>                                                             | <b>(152,898,152,223)</b>                                                              |
| <b>III. Cash flows from financing activities</b>                       |           |            |                                                                                      |                                                                                       |
| 1. Cash received from share issuance and owners' capital contributions | 31        |            | 161,971,260,000                                                                      | 44,171,890,000                                                                        |
| 2. Cash paid to return owners' capital contributions                   | 32        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| 3. Cash received from borrowings                                       | 33        |            | 217,565,479,739                                                                      | 141,907,874,464                                                                       |
| 4. Repayment of borrowings principal                                   | 34        |            | (107,271,118,528)                                                                    | (59,108,125,000)                                                                      |
| 5. Repayment of finance lease principal                                | 35        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| 6. Dividends and profits paid to owners                                | 36        |            | -                                                                                    | (44,171,890,000)                                                                      |
| <b>Net cash flows from financing activities</b>                        | <b>40</b> |            | <b>272,265,621,211</b>                                                               | <b>82,799,749,464</b>                                                                 |
| <b>Net cash flows for the period (50 = 20 + 30 + 40)</b>               | <b>50</b> |            | <b>(30,936,667,487)</b>                                                              | <b>(16,066,474,901)</b>                                                               |
| Cash and cash equivalents at beginning of period                       | 60        | 5.1        | 61,704,109,336                                                                       | 21,633,945,852                                                                        |
| Effects of foreign exchange rate fluctuation                           | 61        |            | -                                                                                    | -                                                                                     |
| <b>Cash and cash equivalents at end of period (70 = 50 + 60 + 61)</b>  | <b>70</b> | <b>5.1</b> | <b>30,767,441,849</b>                                                                | <b>5,567,470,951</b>                                                                  |

PREPARER

Nguyen Ngoc Anh

CHIEF ACCOUNTANT

Luong Thi Le

GENERAL DIRECTOR

Nguyen Dac Long



**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS****FORM B09 - DN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements***1. CORPORATE INFORMATION****1.1 Structure of ownership**

Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation, (“the Corporation”) is a joint-stock company established and operating under the Joint Stock Company Business Registration Certificate No. 0700222689 dated November 27, 2007, and the 17th amendment dated on August 12, 2026, issued by Enterprise Division - Ninh Binh Department of Finance.

The Corporation's headquarters is currently located at 16 Cao Ba Quat, Duy Tien Ward, Ninh Binh Province.

Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation was formerly known as Thanh My Co., Ltd., established on March 26, 2004, with an initial charter capital of VND 2,500,000,000 with the primary business activities included construction, real estate investment, exploitation, processing, and trading of construction materials, among others.

On January 25, 2010, Thanh My Co., Ltd. was officially renamed Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation under Business Registration Certificate No. 0700222689 issued by the Department of Planning and Investment of Ha Nam Province, with charter capital of VND 58,900,000,000, marking a significant milestone in the Corporation's development journey.

On July 13, 2010, the Corporation was first listed on the Hanoi Stock Exchange (HNX) under the stock code NHA.

On January 21, 2021, the Corporation was officially listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HSX) under the stock code NHA.

Throughout its operation and development, the Corporation has increased its capital many times. As of August 12, 2026, the charter capital contributed in accordance with the Corporation's Business Registration Certificate amounted to VND 712,668,470,000, divided into 71,266,847 shares with a par value of VND 10,000 per share.

**1.2 Primary Business Activities and Operations**

The Corporation's primary business and operational activities include:

- Civil engineering construction: Investing in the development of infrastructure for industrial parks, urban areas, and residential zones.
- Construction of other non-residential structures: Outdoor sports facilities; land separation and improvement (e.g., road expansion, infrastructure projects, etc.) (4299).
- Residential construction: Building residential houses; construction of non-residential buildings (4101; 4102).
- Railway and road construction: Construction of railway infrastructure; construction of road infrastructure (4211; 4212).
- Construction of utility projects: Civil electrical works; water supply and drainage systems; telecommunication and communication facilities; other public utility construction projects (4221; 4222; 4223; 4229).
- Waterworks, mining facilities, and manufacturing infrastructure construction: Building water infrastructure, mining facilities, and processing/manufacturing plants (4291; 4292; 4293).
- Site preparation and other specialized construction activities: Site preparation; installation of other building systems; completion of construction projects; other specialized construction activities (4312; 4329; 4330; 4390).
- Short-term accommodation services: Hotel business; other lodging facilities; catering services for customers under non-recurring contracts (5510; 5590; 5621); other food services (5629); beverage serving services (5630).
- Real estate business: Trading in real estate and land use rights owned, utilized, or leased by the Company (6810).

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****FORM B09 - DN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements***1.3 Typical Production and Business Cycle**

The Corporation's typical production and business cycle is carried out within a period of no more than 12 months.

**1.4 Organizational Structure for Management and Operations**

The members of the Board of Directors, the Supervisory Board and the General Director of the Corporation during the period from January 1, 2026 to September 30, 2026 and up to the date of this Report are as follows:

**Board of Directors**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Mr. Nguyen Minh Hoan | Chairman           |
| Mr. Nguyen Van Hung  | Member             |
| Mr. Nguyen Dac Long  | Member             |
| Mr. Cu Duc Ngoc      | Member             |
| Mr. Nguyen Van Toi   | Independent Member |

**Board of Supervisors**

|                      |                           |
|----------------------|---------------------------|
| Ms. Duong Thi Huyen  | Head of Supervisory Board |
| Mr. Nguyen Van Nghia | Member                    |
| Mr. Bui Thanh Luan   | Member                    |

**Board of Management**

|                      |                         |
|----------------------|-------------------------|
| Mr. Nguyen Dac Long  | General Director        |
| Mr. Nguyen Hoang Dao | Deputy General Director |
| Mr. Nguyen Duc Kien  | Deputy General Director |
| Mr. Vu Trong Linh    | Deputy General Director |

**1.5 Legal representative**

Legal representative of the Corporation is Mr. Nguyen Dac Long.

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****FORM B09 - DN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements***2. BASIS OF FINANCIAL STATEMENTS PREPARATION AND ACCOUNTING PERIOD****2.1 Basis of financial statements preparation**

The accompanying financial statements are presented in Vietnamese Dong (VND), based on the historical cost principle and in accordance with the Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System, and other current regulations on accounting in Vietnam.

The accompanying financial statements are not intended to reflect the financial position, business performance, and cash flows in accordance with the accounting principles and practices generally accepted in other countries outside of Vietnam.

**2.2 Accounting period**

The Corporation's fiscal year begins on January 1 and ends on December 31.

**3. APPLYING NEW ACCOUNTING STANDARDS**

The Corporation applies the Enterprise Accounting System issued under Circular No. 99/2025/TT-BTC dated October 27, 2025, by the Minister of Finance.

The Corporation has implemented the Vietnamese Accounting Standards and the guiding documents issued by the State. The financial statements are prepared and presented in compliance with all regulations of each standard, the guiding circulars for the implementation of the standards, and the current applicable accounting system.

**4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES**

The following are the main accounting policies applied by The Corporation in the preparation of the financial statements:

**4.1 Accounting Estimation**

The preparation of financial statements in compliance with Vietnamese Accounting Standards, the Vietnamese Accounting System, and other applicable regulations requires the Board of Directors to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of liabilities, assets, and the presentation of contingent liabilities and assets at the balance sheet date, as well as the revenue and expense figures throughout the financial year. Actual results may differ from the estimates and assumptions made.

**4.2 Cash and Cash Equivalents**

Cash and cash equivalents include cash on hand, deposits, short-term investments, or investments that are easily convertible to cash and carry minimal risk of changes in value.

**4.3 Accounts Receivable**

Accounts receivable are recorded at their estimated recoverable value, less any provision for doubtful debts. Provisions for doubtful debts are made based on the Board of Directors' evaluation of receivables that are unlikely to be collected. Any increase or decrease in the provision balance is charged to management expenses in the current year.

**4.4 Inventories**

Inventories are valued at the lower of cost or net realizable value. The cost of inventories includes direct materials, direct labor, and overhead costs, if any, to bring the inventories to their current location and condition. The cost of inventories is determined using the weighted average method. The net realizable value is the estimated selling price less completion costs and any costs to sell and distribute.

**4.5 Tangible Fixed Assets and Depreciation**

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

The cost of tangible fixed assets includes the purchase price and all related costs directly attributable to bringing the asset into its intended use.

Tangible fixed assets are depreciated using the straight-line method based on their estimated useful lives. The specific depreciation periods are as follows:

|                         | Years   |
|-------------------------|---------|
| Buildings, Structures   | 25 - 45 |
| Machinery and Equipment | 6 - 10  |
| Transport Vehicles      | 6 - 10  |
| Management Equipment    | 3 - 6   |

**4.6 Construction in Progress**

Construction in progress includes assets such as equipment being invested in, purchased, and installed but not yet in use, and construction projects that are still in progress and not yet accepted or put into use as of the financial year-end.

**4.7 Accounts Payable**

Accounts payable represent amounts owed to suppliers and other entities. Payables include amounts due to vendors, internal payables, and other payables. Payables are not recognized below the amount owed. Payables are tracked by each entity and payment period.

**4.8 Borrowings and Financial Lease Liabilities**

Borrowings and financial lease liabilities are recorded based on receipts, bank documents, loan agreements, and finance lease contracts. Borrowings and financial lease liabilities are tracked by entity and repayment period.

**4.9 Borrowing Costs**

Borrowing costs directly related to the acquisition, construction, or production of assets that require a substantial period of time to be ready for use or operation are capitalized as part of the cost of the asset until it is ready for use or operation. Income arising from temporary investments of borrowings is deducted from the capitalized cost of the related asset.

**4.10 Owner's Equity Contributions**

Owner's equity contributions are recorded at the actual amount contributed by shareholders.

Share capital surplus is recorded as the difference between the issue price and the par value of shares when first issued or additional issued. Direct costs related to the additional issuance of shares and re-issuance of treasury shares are recorded as a decrease in share capital surplus.

Retained earnings represent the profit (or loss) of the company after deducting income tax for the period, adjustments due to retroactive application of changes in accounting policies, and adjustments due to prior period errors.

Net income after tax is distributed to shareholders after setting aside funds as per the Company's Articles of Association and legal regulations, as approved by the General Shareholders' Meeting.

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

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements***4.11 Revenue Recognition**

The Company's revenue includes revenue from real estate business, construction projects, asset leasing services, and financial activities.

Revenue from Real Estate Business

Revenue from the sale of real estate, for which the Company is the investor, is recognized when all five (5) of the following conditions are met:

- The property is fully completed and handed over to the buyer, and the Company has transferred the risks and benefits associated with ownership of the property to the buyer;
- The Company no longer retains managerial involvement or effective control over the property;
- The revenue is determined with reasonable certainty;
- The Company has received or will receive economic benefits from the real estate sale;
- The costs related to the real estate sale are identifiable.

Revenue from land plot sales under irrevocable contracts is recognized when all four (4) of the following conditions are met:

- The risks and benefits related to land use rights are transferred to the buyer;
- The revenue is determined with reasonable certainty;
- The costs related to the land plot sale are identifiable;
- The Company has received or will certainly receive economic benefits from the land sale.

Revenue from Construction Contracts

For construction contracts where payment is based on progress, revenue and related costs are recognized as the work progresses, determined by the Company as of the balance sheet date.

For construction contracts where payment is based on completed work, revenue and related costs are recognized based on work completed and confirmed by the customer, and reflected in the issued invoice.

Any changes in construction volume, compensation receipts, and other receipts are only recognized as revenue when agreed upon with the customer.

Revenue from Asset Leasing

Revenue from leasing assets is recognized using the straight-line method over the lease term. Rent received in advance for multiple periods is allocated to revenue in accordance with the lease term.

Service Revenue

Revenue from service transactions is recognized when the outcome of the transaction can be reliably measured. If a service transaction spans multiple periods, revenue is recognized based on the portion of the work completed at the balance sheet date.

Financial Revenue

Interest from long-term investments is estimated and recognized based on the right to receive interest from the invested companies.

Interest on bank deposits is recognized based on the bank's periodic notice, and loan interest is recognized based on the time and actual interest rate for each period.

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)****FORM B09 - DN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements***4.12 Financial Expenses**

Financial expenses are recognized in the Income Statement as the total financial expenses incurred during the period, not offset by financial income, including interest expenses and provisions for financial investments.

**4.13 Taxes****Corporate Income Tax**

Corporate income tax (if any) represents the total amount of current taxes payable and deferred taxes.

Current tax payable is calculated based on taxable income for the period. Taxable income differs from the net profit presented in the Income Statement because it excludes income or expenses that are taxable or deductible in other years (including any carryforward losses, if any) and does not include non-taxable or non-deductible items.

Corporate income tax is calculated at a tax rate of 20% on taxable income as of the year-end.

The determination of the Company's income tax is based on current tax regulations. However, these regulations are subject to change from time to time and the final determination of corporate income tax depends on the results of the examination by the competent tax authority.

**Other Taxes**

Other taxes and fees are declared and paid to local tax authorities in accordance with current tax laws in Vietnam.

**4.14 Related Parties**

Parties are considered related if one party has the ability to control or significantly influence the other in making financial and operational policy decisions. Related parties include:

- Enterprises that have control over, or are controlled directly or indirectly through intermediaries, or are under common control with The Corporation, including the parent company, subsidiaries, joint ventures, jointly controlled businesses, and affiliates.
- Individuals who have the right to vote directly or indirectly in enterprises, significantly influencing those enterprises, key management personnel who are responsible for planning, managing, and controlling the Company's activities, including close family members of such individuals.
- Enterprises where individuals mentioned above hold voting rights directly or indirectly, or where such individuals may significantly influence the enterprise.

In considering each relationship with related parties, the nature of the relationship is considered, not just the legal form of those relationships. All transactions and balances with related parties are disclosed in the notes to the financial statements.

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

## 5. ADDITIONAL INFORMATION FOR INDICATORS PRESENTED ON THE BALANCE SHEET, INCOME STATEMENT

## 5.1 CASH AND CASH EQUIVALENTS

|                  | 30/09/2026            | 01/01/2026            |
|------------------|-----------------------|-----------------------|
|                  | VND                   | VND                   |
| Cash on hand     | 932,301,642           | 93,353,410            |
| Cash in bank     | 9,901,105,207         | 29,976,720,926        |
| Cash equivalents | 19,934,035,000        | 31,634,035,000        |
| <b>Total</b>     | <b>30,767,441,849</b> | <b>61,704,109,336</b> |

## 5.2 SHORT-TERM INVESTMENT

|               | 30/09/2026            | 01/01/2026 |
|---------------|-----------------------|------------|
|               | VND                   | VND        |
| Time deposits | 19,696,849,315        | -          |
| <b>Total</b>  | <b>19,696,849,315</b> | <b>-</b>   |

## 5.3 ACCOUNTS RECEIVABLE

|                                                                                                   | 30/09/2026            | 01/01/2026            |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                                                                   | VND                   | VND                   |
| Dong Van III - Ha Nam Industrial zone infrastructure Development & Investment joint stock company | 8,662,984,644         | 5,351,796,000         |
| Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company                                                    | 5,526,705,113         | 5,626,705,113         |
| Thep Uc Joint Stock Company                                                                       | 42,826,784,000        | -                     |
| Other customers                                                                                   | 8,781,835,304         | 3,781,379,476         |
| <b>Total</b>                                                                                      | <b>65,798,309,061</b> | <b>14,759,880,589</b> |

## 5.4 ADVANCES TO SUPPLIERS

|                                                             | 30/09/2026            | 01/01/2026            |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
|                                                             | VND                   | VND                   |
| Thang Long Elevator Equipment Group Co., Ltd.               | 7,055,072,000         | 340,000,000           |
| A Dong International Construction and Trading Co., Ltd.     | 1,500,000,000         | 1,500,000,000         |
| Son Ha Construction Consulting JSC                          | 630,000,000           | 1,630,000,000         |
| Song Hong Construction Consulting Limited Liability Company | -                     | 1,800,000,000         |
| Ancora Global Joint Stock Company                           | 4,779,000,000         | -                     |
| Other customers                                             | 18,324,820,108        | 15,530,181,542        |
| <b>Total</b>                                                | <b>32,288,892,108</b> | <b>20,800,181,542</b> |

## 5.5 INVENTORIES

|                                          | 30/09/2026             | 01/01/2026            |
|------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
|                                          | VND                    | VND                   |
| Raw materials, supplies                  | 1,613,264,518          | 741,871,507           |
| Production costs, unfinished business    | 145,445,831,006        | 50,228,270,105        |
| - Dong Dong Van Residential area Project | 101,016,853,763        | -                     |
| - Moc Bac Residential Area Project       | 21,831,674,467         | 22,918,582,226        |
| - Construction works                     | 22,597,302,776         | 27,309,687,879        |
| <b>Total</b>                             | <b>147,059,095,524</b> | <b>50,970,141,612</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

## 5.6 TANGIBLE FIXED ASSETS

|                                 | Buildings,<br>architectural<br>items | Machinery<br>and<br>equipment | Vehicles       | Office<br>equipment<br>and<br>furniture |
|---------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|----------------|-----------------------------------------|
|                                 | VND                                  | VND                           | VND            | VNI                                     |
| <b>ORIGINAL COST</b>            |                                      |                               |                |                                         |
| At 01/01/2026                   | 120,603,194,776                      | 23,301,545,158                | 12,100,958,947 | 1,300,818,18                            |
| Increase in period              | 237,931,703,670                      | 412,000,000                   | -              |                                         |
| <i>Purchased</i>                | 237,931,703,670                      | 412,000,000                   | -              |                                         |
| Decrease in period              | -                                    | -                             | -              |                                         |
| <i>Disposed</i>                 | -                                    | -                             | -              |                                         |
| At 30/09/2026                   | 358,534,898,446                      | 23,301,545,158                | 12,100,958,947 | 1,300,818,18                            |
| <b>ACCUMULATED DEPRECIATION</b> |                                      |                               |                |                                         |
| At 01/01/2026                   | 39,407,165,817                       | 15,095,218,585                | 9,877,161,235  | 1,094,075,75                            |
| Increase in period              | 3,690,763,594                        | 1,312,066,367                 | 280,530,918    | 159,931,81                              |
| <i>Depreciated</i>              | 3,690,763,594                        | 1,312,066,367                 | 280,530,918    | 159,931,81                              |
| Decrease in period              | -                                    | -                             | -              |                                         |
| <i>Disposed</i>                 | -                                    | -                             | -              |                                         |
| At 30/09/2026                   | 43,097,929,411                       | 16,407,284,952                | 10,157,692,153 | 1,254,007,57                            |
| <b>NET BOOK VALUE</b>           |                                      |                               |                |                                         |
| At 01/01/2026                   | 81,196,028,959                       | 8,206,326,573                 | 2,223,797,712  | 206,742,42                              |
| At 30/09/2026                   | 315,436,969,035                      | 7,306,260,206                 | 1,943,266,794  | 46,810,60                               |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements***5.7 CONSTRUCTION IN PROGRESS**

|                                                                                                                                                                      | 30/09/2026<br>VND      | 01/01/2026<br>VND      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Project for Commercial Hotel Complex in Hoa Mac Area                                                                                                                 | 22,175,040,286         | 231,454,080,011        |
| Project for Construction of the Road Connecting from Hoa Mac Intersection to DH05 Road and Two Corresponding Projects of Van Xa, Cho Luong Urban Residential Area    | 271,966,455,575        | 210,568,717,308        |
| Project for Investment in Construction of 05 Main Roads in the Detailed Construction Planning at Scale 1/2000 of Duy Tien Urban Center in the Form of Build-Transfer | 78,906,836,385         | 68,925,733,309         |
| Project for Investment in Construction of Residential and Commercial Service Complex in the Zoning Planning at Scale 1/2000 of Dong Van East Area                    | 130,623,292,201        | 107,654,710,735        |
| Project for Investment in Construction of Factory for Lease in Chau Giang Commune, Duy Tien District                                                                 | 45,452,077,774         | 45,452,077,774         |
| Project for Tan Ha Residential Area                                                                                                                                  | 108,186,767,023        | 103,393,220,814        |
| Project for Infrastructure Investment, Construction And Business Of Tien Son Craft Village Industrial Cluster                                                        | 28,944,550,296         | 719,226,666            |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                         | <b>686,255,019,540</b> | <b>768,167,766,617</b> |

**5.8 OTHER LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS**

|                                                | 30/09/2026<br>VND     | 01/01/2026<br>VND     |
|------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company | 10,000,000,000        | 10,000,000,000        |
| <b>Total</b>                                   | <b>10,000,000,000</b> | <b>10,000,000,000</b> |

**5.9 ACCOUNTS PAYABLES**

|                                                             | 30/09/2026<br>VND     | 01/01/2026<br>VND     |
|-------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Hanoi Civil and Industrial Construction Joint Stock Company | 6,119,024,798         | 2,055,164,524         |
| Dong Nam Construction and Trading Joint Stock Company       | 3,268,345,063         | 5,926,866,747         |
| Hop Phat Trading and Manufacturing Joint Stock Company      | 3,327,865,574         | 7,327,865,574         |
| Thanh Dat Investment and Development Joint Stock Company    | 1,537,015,000         | 1,537,015,000         |
| Luxsen International Paint Development Joint Stock Company  | 697,942,764           | 1,397,942,764         |
| HDT Co., Ltd.                                               | 1,319,094,624         | 378,430,500           |
| Duc Tai Construction and Trading Co., Ltd.                  | 1,188,912,364         | 1,388,912,364         |
| Nhung Hai Trading and Services Co., Ltd.                    | 1,029,638,535         | 1,325,253,717         |
| Toan Phat Trading and Services Co., Ltd.                    | 2,031,302,318         | 2,697,773,318         |
| Other suppliers                                             | 69,526,642,874        | 22,887,558,912        |
| <b>Total</b>                                                | <b>90,045,783,914</b> | <b>46,922,783,420</b> |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

## 5.10 SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

|                                                                                            | 30/09/2026<br>VND     | 01/01/2026<br>VND     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Management Board for Investment, Urban Development and Land Fund – Area 1                  | -                     | 38,628,886,000        |
| Office of the People's Council and People's Committee of Duy Tan Ward                      | -                     | 4,000,000,000         |
| Individuals Paying for the Transfer of Land Use Rights in Moc Bac Residential Area Project | -                     | 300,000,000           |
| Dong Van Ward People's Committee                                                           | 26,825,254,000        | -                     |
| Dong Phat Construction and Trading One-Member Co., Ltd.                                    | 400,000,000           | -                     |
| <b>Total</b>                                                                               | <b>27,225,254,000</b> | <b>42,928,886,000</b> |

## 5.11 OTHER PAYABLES

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 30/09/2026<br>VND     | 01/01/2026<br>VND     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Other short-term payables</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>585,998,672</b>    | <b>1,044,000,000</b>  |
| Other deposit liabilities                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 55,000,000            | 55,000,000            |
| Other payables and dues                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 530,998,672           | 989,000,000           |
| <b>Long-term other payables</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>56,854,016,800</b> | <b>34,536,358,800</b> |
| Other deposit payables                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 126,000,000           | -                     |
| Capital contribution for the joint venture to implement the project by Thanh Dat Investment and Development JSC according to contract number 01/HĐ - LD dated August 24, 2018, to implement the construction of the road connecting from the Hoa Mac intersection to the ĐH05 road, and two counterpart projects Van Xa, Cho Luong | 56,728,016,800        | 34,536,358,800        |
| <b>Total</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>57,440,015,472</b> | <b>35,580,358,800</b> |

## 5.12 LOANS AND FINANCIAL LEASE DEBT

|                                                       | 01/01/2026<br>VND      | Increase<br>VND        | Decrease<br>VND          | 30/09/2026<br>VND      |
|-------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Short-term loans and finance lease liabilities</b> | <b>155,427,401,691</b> | <b>105,563,096,799</b> | <b>(104,191,243,528)</b> | <b>156,799,254,962</b> |
| Bank loans                                            | 38,770,901,691         | 70,209,846,799         | (66,037,987,920)         | 42,942,760,570         |
| Agribank Duy Tien Ha Nam Branch                       | 38,770,901,691         | 70,209,846,799         | (66,037,987,920)         | 42,942,760,570         |
| Long-term loans due for repayment                     | 4,106,500,000          | 2,053,250,000          | (2,053,255,608)          | 4,106,494,392          |
| Vietcombank, Ha Nam Branch                            | 1,914,500,000          | 957,250,000            | (957,255,608)            | 1,914,494,392          |
| VietinBank, Ha Nam Branch                             | 2,192,000,000          | 1,096,000,000          | (1,096,000,000)          | 2,192,000,000          |
| Loans from related parties                            | 23,000,000,000         | -                      | (8,000,000,000)          | 15,000,000,000         |
| Chairman of BOA Nguyen Minh Hoan                      | 23,000,000,000         | -                      | (8,000,000,000)          | 15,000,000,000         |
| Loans from individuals                                | 89,550,000,000         | 33,300,000,000         | (28,100,000,000)         | 94,750,000,000         |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

|                                                      |                        |                        |                          |                        |
|------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|--------------------------|------------------------|
| <b>Long-term loans and finance lease liabilities</b> | <b>121,767,941,339</b> | <b>112,002,382,940</b> | <b>(3,079,875,000)</b>   | <b>230,690,449,279</b> |
| Bank loans                                           | 120,967,941,339        | 10,402,382,940         | (3,079,875,000)          | 128,290,449,279        |
| Vietcombank, Ha Nam Branch                           | 116,050,911,139        | 10,402,382,940         | (1,435,875,000)          | 125,017,419,079        |
| VietinBank, Ha Nam Branch                            | 4,917,030,200          | -                      | (1,644,000,000)          | 3,273,030,200          |
| Loans from related parties                           | -                      | 50,000,000,000         | -                        | 50,000,000,000         |
| Thanh My Development Joint Stock Company             | -                      | 50,000,000,000         | -                        | 50,000,000,000         |
| Loans from individuals                               | 800,000,000            | 51,600,000,000         | -                        | 52,400,000,000         |
| <b>Total</b>                                         | <b>277,195,343,030</b> | <b>217,565,479,739</b> | <b>(107,271,118,528)</b> | <b>387,489,704,241</b> |

## 5.13 OWNER'S EQUITY

| Items                               | 01/01/2026<br>(VND)    | Increase<br>(VND)      | Decrease<br>(VND)       | 30/09/2026<br>(VND)    |
|-------------------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|------------------------|
| <b>I, Owner's equity</b>            | <b>594,953,162,308</b> | <b>226,751,380,000</b> | <b>- 61,682,928,044</b> | <b>760,019,414,264</b> |
| 1, Owner's equity                   | 485,917,090,000        | 226,751,380,000        | -                       | 712,668,470,000        |
| 2, Share premium                    | 206,116,000            |                        | (1,100,000)             | 205,016,000            |
| 3, Undistributed profit after tax   | 108,829,956,308        | -                      | 61,684,028,044          | 47,145,928,264         |
| <b>II, Other sources and funds</b>  | <b>-</b>               | <b>-</b>               | <b>-</b>                | <b>-</b>               |
| 1, Other funds under owner's equity | -                      | -                      | -                       | -                      |
| 2, Capital for basic construction   | -                      | -                      | -                       | -                      |
| <b>Total</b>                        | <b>594,953,162,308</b> | <b>226,751,380,000</b> | <b>61,682,928,044</b>   | <b>760,019,414,264</b> |

## Owner's equity details

On September 30, 2025, the total charter capital of the Corporation is: VND 712,668,470,000 the specific capital contribution situation is as follows:

| Shareholders       | Basis of ownership |                |                        | Including         |                 | Actual capital contribution value at 30/09/2026 (VND) |
|--------------------|--------------------|----------------|------------------------|-------------------|-----------------|-------------------------------------------------------|
|                    | Number of shares   | Proportion (%) | Amount (VND)           | Common Stock      | Preferred stock |                                                       |
| Nguyễn Minh Hoàn   | 16,277,564         | 22,84%         | 162,775,640,000        | 16,277,564        | -               | 162,775,640,000                                       |
| Nguyễn Ngọc Hương  | 2,331,829          | 3,27%          | 23,318,290,000         | 2,331,829         | -               | 23,318,290,000                                        |
| Nguyễn Hoàng Đạo   | 3,811,699          | 5,35%          | 38,116,990,000         | 3,811,699         | -               | 38,116,990,000                                        |
| Nguyễn Đức Kiên    | 3,527,110          | 4,95%          | 35,271,100,000         | 3,527,110         | -               | 35,271,100,000                                        |
| Nguyễn Thành Mỹ    | 1,694,000          | 2,38%          | 16,940,000,000         | 1,694,000         | -               | 16,940,000,000                                        |
| Other shareholders | 43,624,645         | 61,21%         | 436,246,450,000        | 43,624,645        | -               | 436,246,450,000                                       |
| <b>Total</b>       | <b>71,266,847</b>  | <b>100,00%</b> | <b>712,668,470,000</b> | <b>71,266,847</b> | <b>-</b>        | <b>712,668,470,000</b>                                |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

| Shares                                              | 30/09/2026 | 01/01/2026 |
|-----------------------------------------------------|------------|------------|
|                                                     | Share      | Share      |
| - Number of shares authorized to be issued          | 71,266,847 | 48,591,709 |
| - Number of shares issued and fully contributed     | 71,266,847 | 48,591,709 |
| + Common shares                                     | 71,266,847 | 48,591,709 |
| + Preferred shares                                  | -          | -          |
| - Number of shares repurchased                      | -          | -          |
| + Common shares                                     | -          | -          |
| + Preferred shares                                  | -          | -          |
| - Number of outstanding shares                      | 71,266,847 | 48,591,709 |
| + Common shares                                     | 71,266,847 | 48,591,709 |
| + Preferred shares                                  | -          | -          |
| * Par value of outstanding shares: 10,000 VND/share |            |            |

## 5.14 PROFIT DISTRIBUTION

|                                                                                                     | 30/09/2026      | 01/01/2026      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|                                                                                                     | VND             | VND             |
| Undistributed profit from the previous year carried forward                                         | 108,829,956,308 | 74,061,743,821  |
| Total profit before tax generated during the period                                                 | 3,868,739,945   | 99,129,918,642  |
| Adjustment increase                                                                                 | -               | -               |
| Adjustment decrease                                                                                 | -               | 1,710,221,325   |
| Corporate income tax                                                                                | 773,747,989     | 20,173,827,993  |
| Adjustment of corporate income tax expenses of previous years into current year income tax expenses | -               | -               |
| Corporate income tax payable                                                                        | 773,747,989     | 20,173,827,993  |
| Profit after tax                                                                                    | 3,094,991,956   | 78,956,090,649  |
| Profit distribution                                                                                 | 64,779,020,000  | 44,171,890,000  |
| - Provision for financial reserve fund                                                              | -               | -               |
| - Provision for production development investment fund                                              | -               | -               |
| - Provision for reward and welfare fund                                                             | -               | -               |
| - Issuance of shares for dividend payment                                                           | 64,779,020,000  | -               |
| - Payment of bonus shares to existing shareholders and employees                                    | -               | 44,171,890,000  |
| Undistributed profit                                                                                | 47,145,928,264  | 108,829,956,308 |

## 5.15 REVENUE

|                                      | From 01/01/2026<br>to 30/09/2026 | From 01/01/2025<br>to 30/09/2025 |
|--------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
|                                      | VND                              | VND                              |
| Revenue from construction activities | 30,000,027,449                   | 162,324,087,709                  |
| Revenue from rendering of services   | 3,211,112,642                    | 2,249,037,284                    |
| Revenue from billet steel business   | 64,870,438,000                   | -                                |
| Revenue from real estate sold        | 28,917,246,974                   | 104,680,456,135                  |
| Total                                | 126,998,825,065                  | 269,253,581,128                  |

## NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

*These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements***5.16 COST OF GOODS SOLD**

|                                 | From 01/01/2026<br>to 30/09/2026<br>VND | From 01/01/2025<br>to 30/09/2025<br>VND |
|---------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Cost of Construction Activities | 33,747,512,816                          | 134,936,686,729                         |
| Cost of Commerce billet steel   | 64,770,328,000                          |                                         |
| Cost of Services Provided       | 2,818,519,876                           | 1,461,513,816                           |
| Cost of Real Estate Sold        | 11,523,569,657                          | 26,602,965,004                          |
| <b>Total</b>                    | <b>112,859,930,349</b>                  | <b>163,001,165,549</b>                  |

**5.17 FINANCIAL INCOME AND EXPENSES**

|                                 | From 01/01/2026<br>to 30/09/2026<br>VND | From 01/01/2025<br>to 30/09/2025<br>VND |
|---------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Financial income</b>         |                                         |                                         |
| Interest on deposits and loans  | 4,192,089,751                           | 61,792,759                              |
| <b>Total</b>                    | <b>4,192,089,751</b>                    | <b>61,792,759</b>                       |
| <b>Financial expenses</b>       |                                         |                                         |
| Loan interest                   | 6,537,136,338                           | 2,736,071,653                           |
| Provision for investment losses | 96,099,658                              | 123,875,329                             |
| <b>Total</b>                    | <b>6,633,235,996</b>                    | <b>2,859,946,982</b>                    |

**5.18 GENERAL ADMINISTRATION EXPENSES**

|                                | From 01/01/2026<br>to 30/09/2026<br>VND | From 01/01/2025<br>to 30/09/2025<br>VND |
|--------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Administrative staff costs     | 3,319,016,750                           | 3,026,966,074                           |
| Office supplies costs          | 185,961,571                             | 49,379,549                              |
| Fixed asset depreciation costs | 589,317,365                             | 560,788,657                             |
| Taxes, fees and charges        | 104,112,000                             | 244,913,134                             |
| Provision costs                | -                                       | -                                       |
| Provision reversals            | (100,000,000)                           | (64,071,000)                            |
| Outsourcing service costs      | 3,597,360,678                           | 2,988,126,776                           |
| Other cash costs               | 75,385,711                              | 94,162,629                              |
| <b>Total</b>                   | <b>7,771,154,075</b>                    | <b>6,900,265,819</b>                    |

**5.19 OTHER INCOME**

|                          | From 01/01/2026<br>to 30/09/2026<br>VND | From 01/01/2025<br>to 30/09/2025<br>VND |
|--------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Disposal of fixed assets | -                                       | -                                       |
| Other items              | 4,698,912                               | -                                       |
| <b>Total</b>             | <b>4,698,912</b>                        | <b>-</b>                                |

## 5.20 CORPORATE INCOME TAX

|                                                        | From 01/01/2026<br>to 30/09/2026<br>VND | From 01/01/2025<br>to 30/09/2025<br>VND |
|--------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------|
| Total accounting profit before tax                     | 3,868,739,945                           | 96,217,226,784                          |
| Adjustments to profit for determining taxable income   | -                                       | -                                       |
| Total taxable income                                   | 3,868,739,945                           | 96,217,226,784                          |
| Adjustment increase                                    | -                                       | 336,768,753                             |
| Adjustment decrease                                    | -                                       | -                                       |
| Including: + Income from real estate business          | 7,762,426,024                           | 69,899,552,088                          |
| + Income from other activities                         | (3,893,686,079)                         | 26,654,443,449                          |
| Normal tax rate for real estate business               | 20%                                     | 20%                                     |
| Tax rate for other activities                          | 20%                                     | 20%                                     |
| Corporate income tax expense from real estate business | 773,747,989                             | 13,979,910,417                          |
| Corporate income tax expense from other activities     | -                                       | 5,330,888,690                           |
| Corporate income tax (CIT)                             |                                         |                                         |
| CIT arrears as per the Tax Department's decision       | -                                       | -                                       |
| Actual CIT payable                                     | 773,747,989                             | 19,310,799,107                          |
| Profit after corporate income tax                      | 3,094,991,956                           | 76,906,427,677                          |

The determination of income tax for The Corporation is based on the current tax regulations, However, these regulations may change over time and the final determination of corporate income tax depends on the results of inspections by the competent tax authorities.

## 5.21 INFORMATION ABOUT RELATED PARTIES

## The related parties of the Company include:

- Mr. Nguyen Minh Hoan Chairman of the Board of Administrators.
- Dong Van III Industrial Zone Infrastructure Development JSC Mr. Nguyen Minh Hoan - Chairman of the Board of Administrators is a major shareholder and a member of the Board of Directors of Dong Van 3 Industrial Zone Infrastructure Development Joint Stock Company (HAPDIC).
- Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation is a capital contributor, Mr. Nguyen Minh Hoan - Chairman of the Board of Administrators is a member of the Board of Directors of Tan Cang - Dong Van Ha Nam JSC.
- Thanh My Development Joint Stock Company Mr. Nguyen Minh Hoan is a major shareholder of Thanh My Development Joint Stock Company, Mr. Nguyen Duc Kien is the Chairman of the Board of Directors and the Director of Thanh My Development Joint Stock Company.

## Major transactions with related parties

| Related parties            | Transactions                | From 01/01/2026<br>to 30/09/2026 | From 01/01/2025<br>to 30/09/2025 |
|----------------------------|-----------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| - HAPDIC                   | Construction execution      | 7,695,545,041                    | 162,362,774,073                  |
| - Mr. Nguyen Minh Hoan     | Repayment of principal loan | 8,000,000,000                    | 10,000,000,000                   |
| - Mr. Nguyen Minh Hoan     | Interest Payable            | 933,287,671                      | 1,976,712,326                    |
| - Mr. Nguyen Minh Hoan     | Real Estate Transfer        | 12,000,000,000                   | -                                |
| - Thanh My Development JSC | Repayment of principal loan | 50,000,000,000                   | 10,000,000,000                   |
| - Thanh My Development JSC | Interest paid               | 1,817,183,562                    | 332,054,791                      |

**NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**

**FORM B09 - DN**

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

**Balances with related parties**

| Related parties                  | Items                   | 30/09/2026     | 01/01/2026     |
|----------------------------------|-------------------------|----------------|----------------|
| - Tan Cang - Dong Van Ha Nam JSC | Accounts Receivable     | 5,526,705,113  | 5,726,705,113  |
| - HAPDIC                         | Advances from customers | 8,662,984,644  | 1,318,473,000  |
| - Mr. Nguyen Minh Hoan           | Short-term Loans        | 15,000,000,000 | 48,000,000,000 |
| - Mr. Nguyen Minh Hoan           | Interest Payable        | 13,930,691,087 | 8,614,543,375  |
| - Thanh My Development JSC       | Loans                   | 50,000,000,000 | 10,000,000,000 |

**5.22 CONTINGENT LIABILITIES**

The Corporation does not have any other contingent liabilities that need to be adjusted or disclosed in the financial statements.

**5.23 EVENTS AFTER THE END OF THE ACCOUNTING PERIOD**

The Corporation has no significant events occurring after the end of the fiscal year that need to be presented in the financial statements.

**5.24 COMPARATIVE FIGURES**

Comparative figures are taken from the Financial Statements for the fiscal year ending December 31, 2025, which have been audited by International Auditing and Valuation Company Limited, and the financial statements for Quarter III 2025 of Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation.

**PREPARER**



**Nguyen Ngoc Anh**

**CHIEF ACCOUNTANT**



**Luong Thi Le**

Ninh Binh, October 12, 2026

**GENERAL DIRECTOR**



**Nguyen Dac Long**