

CÔNG BỐ THÔNG TIN ĐỊNH KỲ
PERIODIC INFORMATION DISCLOSURE

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

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

- Mã chứng khoán/*Stock code:* NHA
- Địa chỉ/*Address:* Cụm công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam/*Cau Giat Industrial Cluster, Chuyen Ngoai Commune, Duy Tien Town, Ha Nam Province.*
- Điện thoại/*Telephone:* 84-(226) 384 77 56
- Email: dothinamhanoi@gmail.com

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 thường niên năm 2024/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation announces the disclosure of the Annual Report 2024.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 24/03/2025 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn>/*This information was published on the company's website on March 24, 2025, as in the link: http://www.namhanoi.com.vn.*

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

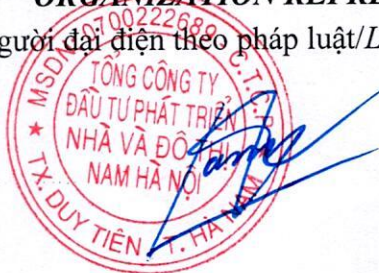
* Tài liệu đính kèm/*Attached documents:*

- Báo cáo thường niên năm 2024/*Annual Report 2024.*

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC

ORGANIZATION REPRESENTATIVE

Người đại diện theo pháp luật/*Legal representative*



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

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



NAM HANOI
Where trust built

BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN 2024

VƯƠN TẦM BỨT PHÁ



THÔNGIỆP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi Quý cổ đông, các nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và toàn thể CBNV của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (NHA),

Chúng ta đã đi qua năm 2024 tiếp tục là một năm đầy khó khăn thử thách. Ngay từ đầu năm, bức tranh ảm đạm bao trùm lên nền kinh tế toàn cầu, cộng thêm sức ép kéo dài từ các cuộc xung đột địa chính trị, chính sách thắt chặt tiền tệ vẫn được duy trì như là một xu hướng chung của các quốc gia phát triển trong mục tiêu kiểm soát lạm phát. Bước sang nửa cuối năm 2024, khi lạm phát đã phần nào được kiểm soát, các Ngân hàng trung ương lớn tại các quốc gia phát triển đã có những hành động thúc đẩy hồi phục kinh tế thông qua giảm lãi suất, đưa nền kinh tế toàn cầu đón nhận những "gam màu" tích cực hơn.

Tại Việt Nam, năm 2024 là một năm rất khó khăn trong việc thực hiện chính sách tiền tệ do xu hướng lãi suất được duy trì thấp dẫn tới áp lực về tỷ giá rất lớn trong giai đoạn giữa năm. Tuy nhiên, vượt qua những áp lực đó, tăng trưởng GDP trong năm 2024 của Việt Nam đạt 7,09% - đánh dấu là một trong những nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng lớn nhất thế giới.

Đối với Tổng Công ty, bằng sự nỗ lực của tất cả ban lãnh đạo và cán bộ nhân viên, kết quả kinh doanh trong năm 2024 bứt phá mạnh mẽ với tăng trưởng lợi nhuận sau thuế đạt 970% so với năm 2023. Để có được kết quả kinh doanh tích cực này, Tổng Công ty đã luôn kiên định với mục tiêu "vững vàng nội lực" với cơ cấu tài chính lành mạnh, lựa chọn đầu tư và kinh doanh các dự án, công trình có hiệu quả cao.

Lấy đà từ tăng trưởng chung của nền kinh tế, năm 2025 được dự báo là một năm hồi phục và tăng trưởng mạnh mẽ của nền kinh tế Việt Nam. Để chinh phục mục tiêu tăng trưởng GDP trên 8% trong năm 2025, Chính phủ đã có những kế hoạch hành động triển khai và mạnh mẽ như giảm lãi suất điều hành, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công vào các dự án trọng điểm, thu hút vốn đầu tư FDI,... Với những dự báo tích cực về kinh tế vĩ mô, Hội đồng Quản trị tin rằng đây là cơ hội mở ra một giai đoạn mới với những bước tăng tốc trong hoạt động kinh doanh dựa trên các nền tảng như uy tín, chất lượng, thương hiệu và cơ cấu vốn lành mạnh.

Cuối cùng, Hội đồng Quản trị xin gửi lời cảm ơn chân thành đến các Quý cổ đông, Nhà đầu tư, đối tác, khách hàng và toàn thể CBNV đã ủng hộ và đồng hành cùng Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội. Bước vào "kỷ nguyên vươn mình" của đất nước, Hội đồng Quản trị tin rằng với việc hợp tác cùng Quý vị, chúng ta sẽ cùng nhau bước vào kỷ nguyên thịnh vượng mới với những kỳ tích mới.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và thành công!

CÁC THUẬT NGỮ VIẾT TẮT

BCTC	Báo cáo tài chính	NLĐ	Người lao động
BCTN	Báo cáo thường niên	NĐT	Nhà đầu tư
BĐH	Ban điều hành	PTBV	Phát triển bền vững
BĐS	Bất động sản	ROA	Khả năng sinh lời trên Tổng tài sản
BTGD	Ban Tổng giám đốc	ROE	Khả năng sinh lời trên Vốn chủ sở hữu
BKS	Ban kiểm soát	SXKD	Sản xuất kinh doanh
CBNV	Cán bộ nhân viên	UBKT	Ủy ban kiểm toán
CP	Cổ phiếu	UBCK	Ủy ban chứng khoán
CBTT	Công bố thông tin	UBND	Ủy ban nhân dân
DN	Doanh nghiệp	VCSH	Vốn chủ sở hữu
ĐHĐCĐ	Đại hội đồng cổ đông	VĐL	Vốn điều lệ
ĐKKD	Đăng ký kinh doanh	VND	Việt Nam Đồng
GCNQSD	Giấy chứng nhận quyền sử dụng	VSDC	Tổng công ty Lưu ký và Bù trừ chứng khoán Việt Nam
HĐQT	Hội đồng quản trị		
KDC	Khu dân cư		

NỘI DUNG

01

THÔNG TIN CHUNG

- 9 Thông tin khái quát
- 15 Ngành nghề và địa bàn kinh doanh
- 25 Định hướng phát triển
- 29 Quản trị rủi ro

02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

- 35 Tình hình hoạt động năm 2024
- 41 Triển vọng năm 2025
- 45 Tình hình hoạt động, sản xuất kinh doanh 2024
- 47 Tổ chức nhân sự
- 49 Tình hình đầu tư và thực hiện dự án
- 53 Tình hình tài chính
- 57 Cơ cấu cổ đông, báo cáo thay đổi VCSH

03

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 61 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh 2024
- 63 Tình hình tài chính
- 65 Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý

04

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 71 Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024
- 76 Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025

05

QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 79 Hoạt động của HĐQT năm 2024
- 83 Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024
- 85 Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGD và BKS
- 88 Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

BÁO CÁO TÀI CHÍNH 07

BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG 06

- 91 Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững
- 95 Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh
- 97 Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên, năng lượng và quản lý chất thải
- 99 Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng



THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát	9
Ngành nghề và địa bàn kinh doanh	15
Định hướng phát triển	25
Quản trị rủi ro	29



THÔNG TIN KHÁI QUÁT

Tên giao dịch	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.
Giấy CNĐKKD	Giấy chứng nhận ĐKKD số 0700222689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp lần đầu ngày 27 tháng 11 năm 2007, thay đổi lần thứ 13 ngày 14 tháng 09 năm 2022.
Vốn điều lệ	441.745.200.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi một tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng)
Vốn đầu tư của chủ sở hữu	441.745.200.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi một tỷ bảy trăm bốn mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng)
Địa chỉ	Cụm Công nghiệp Cầu Giát, xã Chuyên Ngoại, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
Số điện thoại	(0226) 3847756
Số fax	(0226) 3866689
Website	www.namhanoi.com.vn
Mã cổ phiếu	NHA

QUÁ TRÌNH HÌNH THÀNH VÀ PHÁT TRIỂN

2004

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tiến 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 những ngành nghề chính ban đầu là xây dựng, khai thác và chế biến đá, mua bán vật liệu xây dựng.

2006

Ngày 30/06/2006, Công ty TNHH Thành Mỹ thay đổi đăng ký kinh doanh tăng vốn điều lệ lên **26.000.000.000** đồng và đăng ký thêm ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ăn uống, kinh doanh siêu thị và cho thuê văn phòng, sản xuất kinh doanh chế biến hàng lâm sản, kinh doanh xuất nhập khẩu.

2007

Ngày 27/11/2007, Công ty TNHH Thành Mỹ được đổi tên thành Công ty Cổ phần Thành Mỹ đồng thời tăng vốn điều lệ lên **58.000.000.000** đồng.

2010

Ngày 25/01/2010, Công ty chính thức đổi thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội theo giấy phép đăng ký kinh doanh số 0700.222.689 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 08/02/2010, Tổng Công ty tổ chức đại hội đồng cổ đông thường niên quyết định niêm yết cổ phiếu của Tổng Công ty trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

Ngày 13/07/2010, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) – Mã chứng khoán: NHA

2018

Ngày 10/05/2018, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành bổ sung 2.041.528 cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng công ty lên **148.015.250.000** đồng.

Ngày 16 tháng 7 năm 2018, Tổng Công ty chính thức phát hành bổ sung 250.000 cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên trong Tổng công ty), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng công ty lên **150.515.250.000** đồng

2017

Ngày 06/07/2017, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành bổ sung **1.159.997** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **127.599.970.000** đồng.

2015

Ngày 15/01/2015, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành bổ sung **265.000** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu thưởng cho CBCNV theo chương trình lựa chọn người lao động), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **91.000.000.000** đồng.

Ngày 28/01/2015, Tổng Công ty chính thức phát hành bổ sung **2.500.000** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu thông qua đợt chào bán riêng lẻ), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **116.000.000.000** đồng.

Ngày 19/05/2015, Tổng Công ty thay đổi giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần 3 số 0700.222.689 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Hà Nam cấp với số vốn Điều lệ là 116.000.000.000 đồng, đồng thời thay đổi người đại diện theo pháp luật của Tổng Công ty.

2011

Ngày 10/05/2011, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết bổ sung **2.450.000** cổ phiếu trên HNX, đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **88.350.000.000** đồng.

2019

Ngày 23/10/2019, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành bổ sung **2.408.124** cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **174.596.490.000** đồng.

2020

Ngày 27/08/2020, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành thành công: 6.685.316 cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **237.449.650.000** đồng.

Ngày 21/09/2020, Tổng Công ty chính thức phát hành bổ sung: 400.000 cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên trong Tổng công ty), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **241.449.650.000** đồng.

2021

Ngày 21/01/2021, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSX) – Mã chứng khoán: NHA.

Ngày 21/05/2021, Tổng Công ty chính thức phát hành thành công: **3.621.585** cổ phiếu trên HSX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **277.665.500.000** đồng.

Ngày 24/06/2021, Tổng Công ty chính thức phát hành bổ sung: 350.000 cổ phiếu trên HSX (phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên trong Tổng công ty), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **281.165.500.000** đồng.

2022

Ngày 10/03/2022, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành thành công 14.057.970 cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2021, đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên **421.745.200.000** đồng.

2024

Năm 2024 đánh dấu là một năm kinh doanh hiệu quả với doanh thu lợi nhuận tăng mạnh so với năm 2023. Để bổ sung vốn lưu động phục vụ hoạt động sản xuất kinh doanh đồng thời nhằm tăng tính gắn kết của cán bộ nhân viên với doanh nghiệp, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã thực hiện phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng cổ phiếu phát hành là 2.000.000 cổ phiếu nâng vốn điều lệ của Công ty lên 441.745.200.000 đồng



Trong quá trình hình thành và phát triển, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn hướng đến mục tiêu cung cấp các sản phẩm tốt nhất cho khách hàng, đem lại giá trị cho cổ đông và đóng góp vào sự phát triển chung của địa phương. Mục tiêu này đã được chứng minh thông qua những thành tích, khen thưởng mà Công ty đã đạt được, cụ thể như sau:

2013-2016



2022-2024



2016-2020



2021



Ông Nguyễn Hồng Thái – Tổng Giám đốc Công ty nhận kỷ niệm chương vinh danh top 10 doanh nghiệp tiến bộ về minh bạch thông tin

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung chủ yếu ở hai mảng chính là Xây dựng công trình và Kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, Tổng Công ty cũng hoạt động ở một số mảng phù hợp với tình hình phát triển chung trên địa bàn tỉnh như nhà xưởng công nghiệp, hạ tầng kỹ thuật và nhà hàng, khách sạn.



Xây dựng công trình

Đây là mảng kinh doanh truyền thống và lâu đời của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội. Doanh thu từ hoạt động xây dựng công trình trong những năm gần đây chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu tập trung chủ yếu ở mảng xây dựng cơ sở hạ tầng tại tỉnh Hà Nam.

Tỉnh Hà Nam với lợi thế lớn về vị trí địa lý, cửa ngõ phía Nam của Thủ đô Hà Nội, tiếp giáp với vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, Hà Nam có hệ thống giao thông đường bộ, đường sắt, đường thủy thuận lợi với lợi thế sẵn có là Quốc lộ 1A, đường cao tốc Hà Nội – Ninh Bình, Quốc lộ 38, Quốc lộ 21 và tuyến đường sắt Bắc – Nam ... Tỉnh cũng có quỹ đất công nghiệp sạch, nguồn lao động dồi dào, có tay nghề. Những yếu tố trên cho thấy Hà Nam có tiềm năng trở thành điểm đến hấp dẫn các nhà đầu tư. Như vậy, trong tương lai, cơ sở hạ tầng, giao thông của tỉnh sẽ càng được chú trọng và đem đến cơ hội cho Công ty trong mảng này.

Một số công trình lớn trong lĩnh vực xây dựng đã và đang triển khai của Công ty:

- Xây dựng tuyến đường N4.1, D5 và một số hạng mục hạ tầng thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam với tổng vốn đầu tư 65,4 tỷ đồng.
- San nền một phần lô CN05 thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam với tổng vốn đầu tư 41,5 tỷ đồng.
- Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất (VT01, 02) tại xã Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên với tổng giá trị dự toán 41,7 tỷ đồng.
- Xây dựng các cụm trường mầm non, tiểu học phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư vốn ngân sách 75,7 tỷ đồng.
- Thi công bến tổng hợp và các hệ thống khác thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc – Tỉnh Hà Nam với tổng giá trị dự toán xây dựng 29,3 tỷ đồng.
- Công trình Thi công xây dựng công trình dịch vụ thương mại TM4, TM5 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại lưu trú (GĐI) tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III - Thị xã Duy Tiên - Tỉnh Hà Nam.

Kinh doanh bất động sản

Trong mảng kinh doanh bất động sản, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung chủ yếu ở các dự án đô thị và các khu nhà ở tại tỉnh Hà Nam. Doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản trong các năm qua đã đóng góp đáng kể vào hoạt động kinh doanh chung của cả Công ty. Các dự án (DA) bất động sản đã và đang được triển khai bởi Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội điển hình như:

- DA Sân vận động Đồng Văn và Hạ tầng khu đất xung quanh có diện tích 10,3 ha với tổng mức đầu tư 134,2 tỷ đồng.
- DA xây dựng HTKT khu nhà ở Chợ Lương có diện tích khoảng 19,8 ha với tổng mức đầu tư 274 tỷ đồng.
- DA xây dựng HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá có diện tích khoảng 15,5 ha với tổng mức đầu tư 233 tỷ đồng.
- DA khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên có diện tích khoảng 49,7 ha với tổng mức đầu tư 562 tỷ đồng.
- DA đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I) có diện tích khoảng 12 ha với tổng mức đầu tư 236 tỷ đồng.
- DA đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Mộc Bắc có diện tích 8,1 ha với tổng mức đầu tư 84 tỷ đồng.
- DA xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Châu Giang, Duy Tiên, Hà Nam với tổng mức đầu tư là 301,2 tỷ đồng.
- DA đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư 320 tỷ đồng.

Nhà xưởng công nghiệp

Việt Nam là một trong những quốc gia có tăng trưởng GDP tốt, nguồn lao động dồi dào và khá trẻ so với các nước trong khu vực nên dòng vốn FDI đang tìm đến Việt Nam như một địa chỉ đầu tư hấp dẫn. Khi các doanh nghiệp FDI đầu tư sẽ làm gia tăng nhu cầu thuê, mở rộng kho bãi nhà xưởng của các doanh nghiệp trong nước, trong đó có tỉnh Hà Nam với lợi thế địa lý gần các tỉnh/thành phố lớn. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đang sở hữu hai cụm nhà xưởng cho các doanh nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên thuê bao gồm:

- Nhà xưởng tại Cụm công nghiệp Cầu Giát thuộc xã Chuyên Ngoại với diện tích trên 0,7 ha, tổng diện tích cho thuê khoảng 2.900 m².
- Nhà xưởng tại Cụm công nghiệp thuộc phường Hoàng Đông với diện tích gần 0,6 ha, tổng diện tích cho thuê khoảng 3.200 m².

Nhận thấy đây là một mảng kinh doanh tiềm năng khi dòng vốn của các công ty thuộc khối FDI liên tục đổ về Việt Nam cũng như nhu cầu thuê, mở rộng kho bãi nhà xưởng của các doanh nghiệp trong nước ngày càng tăng cao, Tổng công ty tiếp tục triển khai Dự án Đầu tư Xây dựng Nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên. Dự án nằm trong Cụm Công nghiệp Cầu Giát có tổng diện tích vào khoảng 9,9 ha với tổng mức đầu tư dự kiến là 301 tỷ đồng. Hiện tại dự án đang trong quá trình giải phóng mặt bằng và đã hoàn thành nhận chuyển nhượng được khoảng 90% diện tích đất nông nghiệp của các hộ dân.

Nhà hàng, Khách sạn

Đi kèm với sự phát triển của các cụm công nghiệp là nhu cầu về chỗ ăn uống, nghỉ ngơi, tổ chức hội nghị, hội thảo của người lao động, doanh nghiệp và các chuyên gia nước ngoài. Bên cạnh việc đem lại nguồn lợi nhuận ổn định cho doanh nghiệp, việc kinh doanh nhà hàng, khách sạn cũng đóng góp rất lớn vào sự phát triển của địa phương, tạo công ăn việc làm cho nhiều người lao động.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đang triển khai thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Vãn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam với quy mô diện tích cụ thể như sau:

- Khu khách sạn (09 tầng nổi, 01 tầng hầm), trung tâm tổ chức sự kiện (02 tầng nổi, 01 tầng hầm): 7.814 m², và các công trình phụ trợ.
- Khu nhà ăn uống và dịch vụ (05 tầng nổi): 2.104m².
- Siêu thị và văn phòng cho thuê (05 tầng nổi): 1.407m², và các công trình phụ trợ.



Hạ tầng kỹ thuật

Mảng hạ tầng kỹ thuật là một mảng kinh doanh truyền thống của Công ty với các hoạt động cơ bản như đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, dân cư và san lấp, chuẩn bị mặt bằng,....

Một số công trình tiêu biểu mà Tổng Công ty đã thực hiện như:

- Đường, hè, cống đường tây sừ phạm
- Đường tỉnh lộ huyện Lý Nhân – Duy Tiên
- San lấp khu công nghiệp Đồng Văn
- Cung cấp VL cho công ty DV nhà ở và khu đô thị Hà Nội (HUDS)
- Đường N5 TX Phủ Lý
- Hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư QL 38 Duy Tiên Hà Nam
- San lấp mặt bằng Công ty TNHH Điện tử Nam Môn - KCN Đồng Văn
- San lấp mặt bằng Công ty TNHH Toàn Thắng – cụm CN Cầu Giát
- San lấp mặt bằng Cụm TTCN xã Kim Bình – Kim Bảng – Hà Nam
- San lấp mặt bằng nhà xưởng Công ty TNHH May Kinh Bắc
- San lấp mặt bằng nhà xưởng Công ty TNHH Hội Vũ
- San lấp mặt bằng + Nhà máy sản xuất KD XNK dệt may Gumix
- Cung cấp VL cho XN XD số 8 – Công ty XD số 4
- San lấp mặt bằng nhà xưởng Công ty Sao Phương Đông.
- Cung cấp VL cho công ty XD&TM Bộ GTVT
- XD HTKT khu đất đấu giá tạo vốn XD xã Châu Giang huyện Duy Tiên
- XD HTKT khu TĐC thị trấn Đ.Văn
- Đường trục huyện Duy Tiên tuyến Đền Thánh An Mông
- San lấp mặt bằng Nhà máy gạch HAMICO
- XD HTKT khu đất đấu giá đất xã Yên Nam (hai khu)
- Xây dựng HTKT khu đất đấu giá xã Bạch Thượng
- HTKT khu đất đấu giá xã Yên Bắc
- Xây dựng HTKT khu đất đấu giá xã Trác Văn (2đợt)
- Xây dựng HTKT khu đất đấu giá xã Chuyên Ngoại (3 đợt)
- HTKT khu đất đấu giá xã Tiên Tân
- San lấp mặt bằng + đường giao thông sân vận động xã Tiên Tân
- Đắp đất dải cây xanh KCN Đồng Văn
- Xây dựng HTKT khu đất đấu giá xã Tiên Phong
- XD HTKT khu TĐC đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình thuộc địa bàn xã Yên Bắc
- CC VL cho công ty VTXD Thanh Hà phục vụ dự án KCN Đ.Văn II
- HTKT nhà máy cán thép Đồng Văn
- HTKT khu nhà ở Bắc Nguyễn Viết Xuân – thị xã Phủ Lý
- HTKT khu nhà ở Nam Trần Văn Chuông – thị xã Phủ Lý
- Thi công XD HTKT khu TĐC phục vụ GPMB DA XD nhà máy Xi Măng Hoà Phát
- XD HTKT khu TĐC phục vụ GPMB xây dựng đường cao tốc Cầu Giẽ Ninh Bình thuộc địa bàn xã Tiên Hải – huyện Duy Tiên
- XD đường giao thông liên xã Hòa Mạc – Châu Giang – Mộc Bắc, huyện Duy Tiên
- XD đường giao thông khu tái định cư – dịch vụ xã Châu Giang (GĐ1)



Để đáp ứng thêm nhu cầu ngày càng tăng, Tổng công ty tiếp tục đầu tư, phát triển thêm dự án:

Ngày 23/12/2024, UBND tỉnh Hà Nam đã ban hành Quyết định số 1793/QĐ-UBND về việc giao đất và cho thuê đất để Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thực hiện Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (DT-ĐT33.23). Phương thức giao và thuê đất thông qua đấu giá quyền sử dụng đất.

1. Về việc giao đất:

Diện tích: 18.653,5 m².

Cơ cấu sử dụng đất bao gồm:

- o 13.328,4 m² đất xây dựng công trình hạ tầng (cây xanh, mặt nước, giao thông, bãi đỗ xe).
- o 5.325,1 m² đất xây dựng nhà ở thương mại.

Hình thức giao đất:

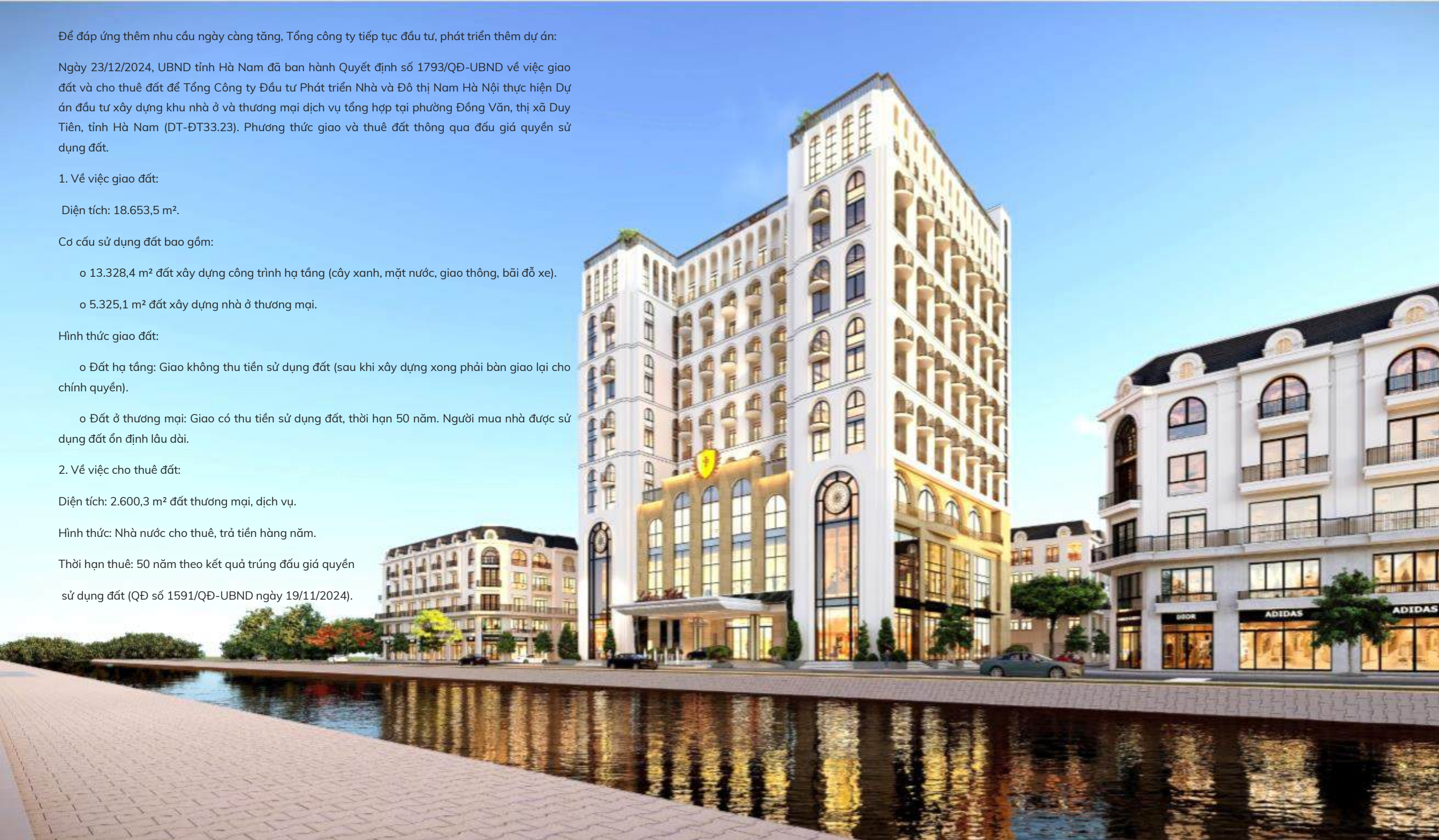
- o Đất hạ tầng: Giao không thu tiền sử dụng đất (sau khi xây dựng xong phải bàn giao lại cho chính quyền).
- o Đất ở thương mại: Giao có thu tiền sử dụng đất, thời hạn 50 năm. Người mua nhà được sử dụng đất ổn định lâu dài.

2. Về việc cho thuê đất:

Diện tích: 2.600,3 m² đất thương mại, dịch vụ.

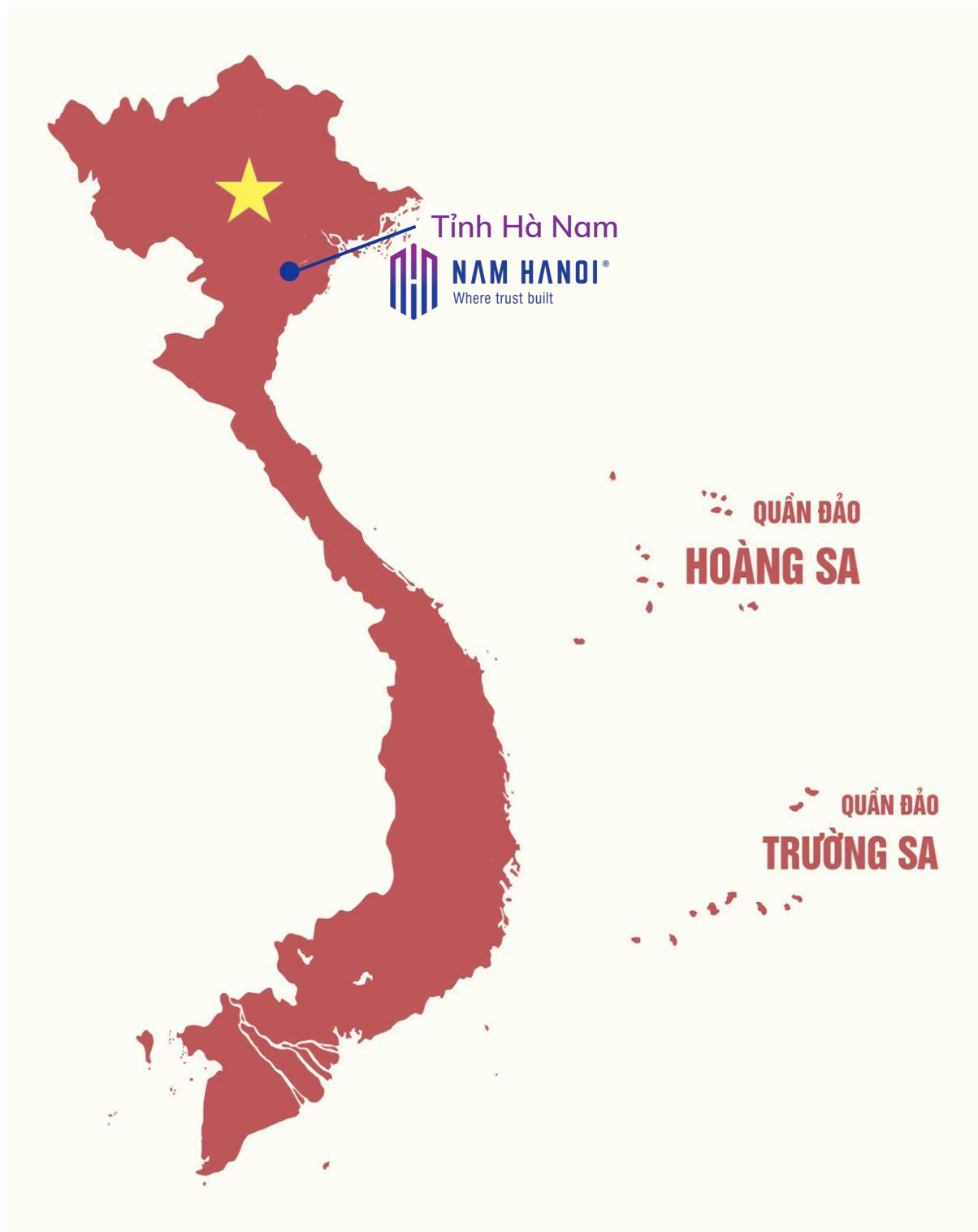
Hình thức: Nhà nước cho thuê, trả tiền hàng năm.

Thời hạn thuê: 50 năm theo kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất (QĐ số 1591/QĐ-UBND ngày 19/11/2024).



ĐỊA BÀN KINH DOANH

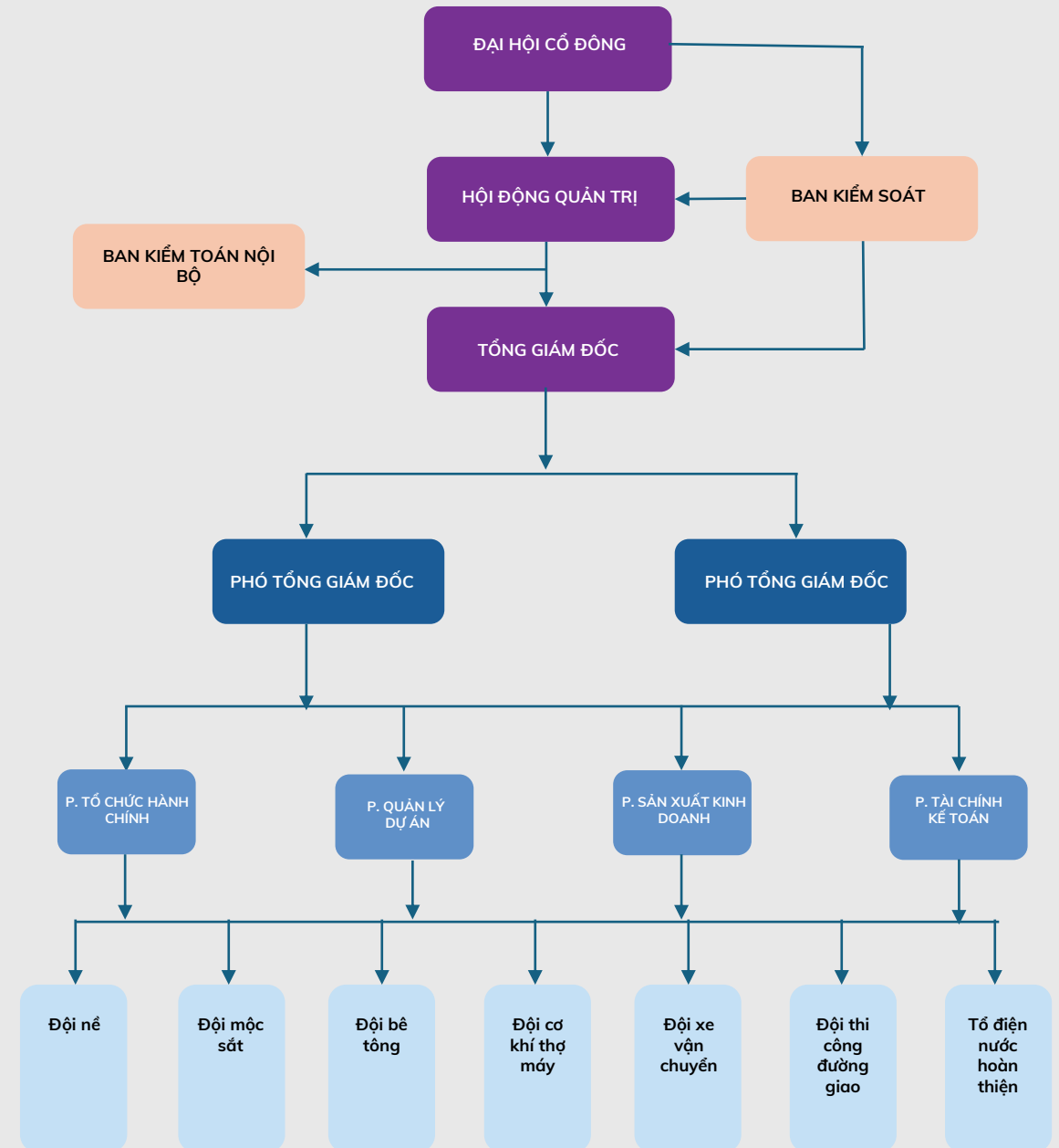
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung phát triển các dự án, công trình, nhà xưởng tại tỉnh Hà Nam và các vùng lân cận – nơi mà doanh nghiệp đã có nhiều năm hoạt động và khẳng định được vị thế cũng như chất lượng dịch vụ sản phẩm.



CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Mô hình quản trị: Mô hình quản trị tuân theo mô hình quản trị của công ty đại chúng niêm yết.

Các công ty con, công ty liên kết: Không có.









Cơ cấu bộ máy quản lý

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

Là doanh nghiệp xây dựng, phát triển bất động sản và nhà xưởng hàng đầu trên địa bàn tỉnh

Với tầm nhìn là một doanh nghiệp xây dựng, phát triển bất động sản và nhà xưởng hàng đầu trên địa bàn tỉnh, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn không ngừng đổi mới, sáng tạo, nâng cao chất lượng sản phẩm và trải nghiệm của khách hàng, Công ty kiên định với các mục tiêu chính trong hoạt động của mình như sau:

-  Xây dựng niềm tin và thương hiệu với khách hàng, lấy chất lượng sản phẩm là kim chỉ nam trong hoạt động kinh doanh, cam kết đem đến cho khách hàng những trải nghiệm tốt nhất khi sử dụng sản phẩm của Công ty.
-  Coi việc đóng góp cho xã hội, môi trường là một trong những mục tiêu quan trọng giúp Công ty tăng trưởng bền vững và đóng góp vào sự thịnh vượng chung của đất nước.
-  Nâng cao hiệu quả sử dụng vốn, luôn duy trì cơ cấu vốn lành mạnh giúp đảm bảo hoạt động kinh doanh của Công ty diễn ra bình thường kể cả trong những thời kỳ khó khăn nhất và đảm bảo tối đa lợi ích của các cổ đông trong dài hạn.
-  Duy trì và phát triển các mối quan hệ với các đối tác, cân bằng, hài hòa lợi ích của các đối tác và Công ty.
-  Đặt mục tiêu mỗi người lao động như là một tài sản quý của Công ty, không ngừng nâng cao đời sống vật chất – tinh thần của các cán bộ nhân viên và đưa văn hóa doanh nghiệp của Công ty đến từng thành viên.
-  Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế để đóng góp vào sự phát triển kinh tế - xã hội trên địa bàn kinh doanh của Công ty.



Mục tiêu phát triển bền vững và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Ngày nay, các doanh nghiệp trên toàn thế giới đều đặt mục tiêu phát triển bền vững đặt yếu tố môi trường, xã hội và cộng đồng lên hàng đầu. Vì vậy, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội không nằm ngoài xu hướng đó. Trong tương lai, Công ty nhận thấy đây là một trong những mục tiêu không thể thiếu trong quá trình phát triển của mình giúp nâng cao hình ảnh, thương hiệu của Công ty với tất cả các đối tác, nhà đầu tư.

Môi trường

Các hoạt động kinh doanh của Công ty luôn luôn phải đặt yếu tố môi trường trở thành một trong những yếu tố được cân nhắc đầu tiên. Cụ thể:

- Khi đầu tư dự án luôn phải thực hiện đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định của pháp luật.
- Khuyến khích cán bộ nhân viên tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường trên địa bàn tỉnh.

Cộng đồng – Xã hội

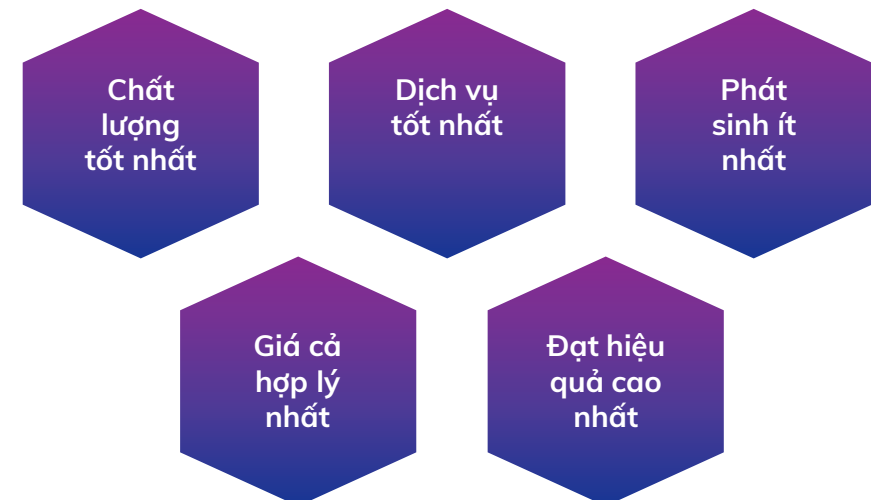
Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội nhận thấy rằng việc đóng góp cho cộng đồng và xã hội cũng là đóng góp cho sự phát triển bền vững và dài hạn của công ty cũng như cho đất nước.

- Các dự án của Công ty luôn cung cấp các sản phẩm, dịch vụ, tiện ích tốt nhất, đảm bảo việc phục vụ đời sống cư dân trong các khu đô thị, nhà ở được thực hiện một cách chu đáo nhất.
- Tạo văn hóa chia sẻ, văn minh và an toàn đối với các dự án của Công ty.
- Đồng hành cùng các chương trình, dự án thiện nguyện của các cơ quan, đoàn thể trên địa bàn kinh doanh của Công ty.

Phương châm hoạt động

Công ty đề cao việc huy động và sử dụng vốn đạt hiệu quả cao nhất trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, không ngừng cải tiến tổ chức và phát triển hoạt động kinh doanh trong các lĩnh vực với mục tiêu tối đa hoá lợi nhuận, đảm bảo lợi ích cho các cổ đông, tạo công ăn việc làm ổn định, nâng cao thu nhập, chất lượng đời sống cho người lao động và làm tròn nghĩa vụ thuế đối với Ngân sách Nhà nước.

Để khẳng định được vị thế của mình và niềm tin tưởng của các nhà đầu tư và đối tác. Chúng tôi đã đề ra phương châm sản xuất và kinh doanh thể hiện trong "5 nhất" là:



Chiến lược phát triển trung và dài hạn

Để thực hiện tốt tầm nhìn, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội định hướng phát triển doanh nghiệp tập trung vào 5 mục tiêu chính: Dự án - Tài chính - Quản trị - Nhân lực - Thương hiệu.

Dự án

Đầu tư vào lĩnh vực thiết kế, xây dựng các khu đô thị có kết cấu hiện đại phù hợp với nhu cầu của khách hàng và đảm bảo khách hàng, nhà đầu tư có trải nghiệm tốt nhất khi sử dụng sản phẩm của Công ty.

Tiếp tục phát huy lợi thế và uy tín của Công ty trong mảng xây lắp hạ tầng, nhà xưởng, khách sạn tại tỉnh Hà Nam khi tốc độ tăng trưởng GRDP đạt mức cao so với các tỉnh thành trong khu vực.

Duy trì và phát triển quan hệ với các đối tác, khách hàng của Công ty.

Đảm bảo thực hiện đúng các quy định pháp lý và tiến độ thi công của các dự án đang và sẽ triển khai.

Tối ưu hóa chi phí khi đầu tư dự án, đảm bảo khả năng sinh lời trên mỗi dự án ở mức tốt so với ngành.

Tài chính

Đặt mục tiêu cơ cấu vốn sử dụng của Công ty luôn ở mức lành mạnh, tỷ lệ đòn bẩy luôn ở mức thấp hơn so với trung bình của ngành.

Tạo lập, duy trì và phát triển các mối quan hệ với các cổ đông, ngân hàng, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán, công ty tài chính... để tiếp cận đa dạng các nguồn vốn.

Chủ động đưa ra các kịch bản dự phóng và giải pháp theo từng thời kỳ để đảm bảo tình hình thanh khoản của Công ty luôn ở mức tốt.

Huy động và sử dụng vốn đạt hiệu quả cao nhất trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật.

Quản trị

Đẩy mạnh việc chuyển đổi số, rút ngắn thời gian trong việc thực hiện các quy trình, công việc vận hành hàng ngày của Công ty.

Hoàn thiện hệ thống quản trị thông tin, dữ liệu nội bộ của Công ty nhằm cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời nhất cho các cổ đông và các đối tác liên quan.

Tăng cường theo dõi các biến động trong tình hình kinh tế vĩ mô, ngành... để xem xét ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh thường ngày của doanh nghiệp.

Không ngừng cải tiến cơ cấu tổ chức để phù hợp với hoạt động kinh doanh của Công ty trong từng thời kỳ.

Nhân lực

Nâng cao thu nhập, chất lượng đời sống để giữ chân các nhân sự chủ chốt, nhân sự có kinh nghiệm và thu hút thêm các nhân tài trẻ, năng động, sẵn sàng cống hiến dài hạn cho Công ty.

Tăng cường các hoạt động tập thể, đảm bảo đời sống tinh thần của từng thành viên trong Công ty.

Liên tục đổi mới, đưa ra các chương trình đào tạo nội bộ giúp nâng cao năng suất của người lao động.

Tổ chức các buổi đối thoại hàng năm giữa ban lãnh đạo và người lao động để cải thiện môi trường làm việc, đáp ứng các nhu cầu thiết yếu của cán bộ nhân viên.

Thương hiệu

Tăng nhận thức của khách hàng về thương hiệu của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội.

Củng cố và nâng cao uy tín của Công ty trên thị trường chứng khoán, trong mắt các nhà đầu tư với tư cách là một doanh nghiệp niềm yết hoạt động dựa trên các tiêu chí: Minh bạch – An toàn – Tăng trưởng mỗi ngày – Ưu tiên giá trị của các cổ đông.



CÁC RỦI RO

Rủi ro kinh tế

Năm 2024, kinh tế Việt Nam đạt được nhiều kết quả tích cực với mức tăng trưởng GDP đạt 7,09%, cao hơn mục tiêu đề ra và thuộc nhóm các nền kinh tế có tốc độ tăng trưởng nhanh trên thế giới.

2024

Kinh tế vĩ mô ổn định, lạm phát được kiểm soát dưới 4%, các cân đối lớn của nền kinh tế được bảo đảm. Xuất khẩu tăng trưởng mạnh mẽ với tổng kim ngạch đạt 807,7 tỉ USD, xuất siêu trên 23 tỉ USD. Lãi suất tiếp tục xu hướng giảm gây áp lực không nhỏ lên tỷ giá hối đoái tại Việt Nam nhưng vẫn nằm trong tầm kiểm soát của Ngân hàng nhà nước. Lĩnh vực kinh tế số tiếp tục phát triển ấn tượng với quy mô nền kinh tế Internet đạt 36 tỉ USD, tăng 16% so với năm trước.

Thương mại điện tử trở thành trụ cột chính với doanh thu 22 tỉ USD. Đầu tư công có trọng tâm, nhiều công trình hạ tầng lớn được triển khai, góp phần thúc đẩy tăng trưởng. Xuất khẩu FDI tăng mạnh, với tổng vốn FDI thực hiện đạt 20,4 tỉ USD, cao nhất trong vòng 5 năm qua. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo duy trì tốc độ tăng trưởng cao, chiếm khoảng 24,1% GDP. Du lịch phục hồi mạnh mẽ với 14,1 triệu lượt khách quốc tế, tăng 41,3%.

2025

Năm 2025 là dấu mốc quan trọng của Việt Nam với nhiều sự kiện trọng đại và cũng là năm bản lề thực hiện các mục tiêu kinh tế - xã hội giai đoạn 2021-2025.

Năm 2025 cũng là một năm có nhiều sự thay đổi lớn với nền kinh tế trong nước với phương châm bước vào “Kỷ nguyên vươn mình của dân tộc”. Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP rất quyết liệt trong năm 2025 với mục tiêu tăng trưởng đạt trên 8% trở lên kèm định hướng tiếp tục ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát và thúc đẩy tăng trưởng bền vững. Chính phủ đặt trọng tâm vào phát triển hạ tầng, đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, thu hút FDI chất lượng cao và mở rộng thị trường xuất khẩu thông qua các hiệp định thương mại tự do. Kinh tế số và thương mại điện tử dự kiến tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ, với quy mô nền kinh tế Internet có thể đạt 45 tỉ USD.

Ngành du lịch đặt mục tiêu đón 25 - 28 triệu lượt khách quốc tế và 130 triệu lượt khách nội địa, đóng góp từ 8 - 9% GDP. Thị trường bất động sản được kỳ vọng phục hồi nhờ các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn sẽ đối mặt với những thách thức như áp lực lạm phát, biến động thị trường tài chính toàn cầu, yếu tố địa chính trị, các biện pháp hạn chế thương mại của các quốc gia lớn và sự cạnh tranh gay gắt trong thu hút đầu tư. Để đạt mục tiêu đề ra, Việt Nam cần tiếp tục cải cách thể chế, nâng cao hiệu quả giải ngân đầu tư công, phát triển công nghệ cao và nâng cấp hạ tầng logistic nhằm gia tăng sức cạnh tranh của nền kinh tế

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội nhận thấy đây là những rủi ro vĩ mô có tác động lớn đến hoạt động kinh doanh nên Công ty đã có những biện pháp chủ động giảm thiểu rủi ro như dự báo và đưa ra các kịch bản kinh tế, linh hoạt trong hoạt động kinh doanh và cơ cấu sản phẩm của Công ty cho phù hợp với từng thời kỳ.

Rủi ro pháp luật

Một trong những yếu tố quan trọng và có tác động rất lớn đến ngành bất động sản là pháp luật. Rủi ro pháp luật là rủi ro có sự ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến các hoạt động kinh doanh của Công ty. Hiện nay, pháp luật Việt Nam đang trong quá trình hoàn thiện, cải cách nhằm rút ngắn thủ tục hành chính, làm rõ các điểm còn đang khó khăn để giúp môi trường kinh doanh trở nên dễ dàng, minh bạch hơn.

Trong năm 2024, Quốc hội đã ban hành rất nhiều các quy định liên quan đến Luật đất đai và Luật kinh doanh bất động sản, với một số văn bản pháp lý quan trọng như:

- Luật đất đai số 31/2024/QH15.
- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 Quy định về giá đất.
- Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- Luật nhà ở số 27/2023/QH15.
- Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.

Việc ra đời các quy định pháp luật mới đòi hỏi Công ty phải thay đổi hoạt động kinh doanh cho phù hợp theo từng thời kỳ. Để kiểm soát rủi ro về pháp luật, Công ty liên tục cập nhật các thay đổi trong chính sách pháp luật và các văn bản liên quan để lên kế hoạch phù hợp, tránh gián đoạn các hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Đồng thời, Công ty cũng thực hiện xây dựng xong và duy trì áp dụng một hệ thống quản trị nội bộ chuẩn mực và tuân thủ các quy định của pháp luật. Với sự ổn định của môi trường pháp lý, sự chấp hành nghiêm chỉnh các quy định chung của pháp luật cũng như những yêu cầu riêng của ngành trong các hoạt động của Công ty, có thể thấy rủi ro về pháp luật không phải là những rủi ro đáng kể.



Rủ ro đặc thù trong hoạt động kinh doanh của Công ty

01

Rủ ro chung từ thị trường Bất động sản

Ngành bất động sản có mối quan hệ chặt chẽ với tăng trưởng tín dụng. Việc tăng trưởng tín dụng chậm có thể làm ảnh hưởng đến tiến độ xây dựng, đầu tư của các doanh nghiệp/dự án bất động sản và ảnh hưởng đến nhu cầu mua nhà của người dân.

Trong năm 2024, tín dụng có sự tăng trưởng chậm ở giai đoạn đầu năm và bắt đầu tăng tốt trong giai đoạn cuối năm. Để đáp ứng nhu cầu vốn lớn của các dự án bất động sản thì một trong những nguồn vốn bổ trợ là trái phiếu doanh nghiệp. Trong năm 2024 vẫn chứng kiến rất nhiều doanh nghiệp bất động sản không thể hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ gốc lãi dẫn tới niềm tin nhà đầu tư chưa hồi phục hoàn toàn với thị trường trái phiếu. Bước sang năm 2025, mục tiêu tăng trưởng GDP cao từ Chính phủ cũng sẽ kéo theo việc tháo gỡ các quy định pháp lý, khơi thông dòng vốn cho các dự án bất động sản.

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn kiên định với mô hình quản trị “Vững vàng nội lực”. Trong đó, NHA luôn duy trì cơ cấu tài chính lành mạnh, ổn định, ít rủi ro để tránh những biến động xấu của thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, cơ cấu tài chính lành mạnh giúp cho NHA có thể huy động nguồn vốn mới dễ dàng hơn khi thị trường bất động sản có sự hồi phục rõ rệt.

02

Rủ ro pháp lý dự án

Việc hoàn thành các thủ tục để có được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Việt Nam là một trong những quá trình rất phức tạp, bao gồm (nhưng không giới hạn) bởi việc (i) xin chấp thuận chủ trương từ cơ quan có thẩm quyền; (ii) khảo sát đất; (iii) lập phương án bồi thường; (iv) cơ quan có thẩm quyền thu hồi đất; (v) thanh toán tiền bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng; (vi) ký hợp đồng thuê đất với cơ quan có thẩm quyền và (vii) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nhà đầu tư còn phải xin giấy chứng nhận đầu tư cho dự án. Mặc dù các dự án đầu tư phải được phê duyệt theo quy định, nhưng dự án có thể xảy ra rủi ro khi không được các cấp có thẩm quyền phê duyệt. Nếu các phê duyệt cần thiết không được cấp kịp thời hoặc không được cấp, hoặc được cấp nhưng kèm theo điều kiện khó khăn, thì Công ty có thể sẽ gặp khó khăn hoặc không có khả năng thực hiện hoặc hoàn thành các dự án đó theo kế hoạch.

Công ty sẽ cần phải bổ sung thêm cho quỹ đất của mình bằng các khu đất phù hợp cho việc đầu tư để duy trì và phát triển hoạt động kinh doanh trong tương lai. Khả năng của Công ty trong việc xác định và mua các khu đất phù hợp phụ thuộc vào nhiều yếu tố nằm ngoài tầm kiểm soát.

Nếu Công ty không thể tiếp tục nhận được quỹ đất bổ sung hoặc gặp phải nhiều trở ngại trong quá trình phát triển các dự án của Công ty thì các sự kiện này có thể tác động bất lợi đối với hoạt động kinh doanh và tiềm năng tăng trưởng của Công ty.

Ngoài ra, các dự án có thể gặp rủi ro cưỡng chế thu hồi đất đai và nhà cửa trong một số trường hợp, bao gồm trường hợp việc thu hồi này là vì lợi ích chung. Nếu Công ty không thanh toán đầy đủ phí sử dụng đất, không triển khai các dự án theo đúng tiến độ quy định, bị phạt theo quy định của pháp luật.

Nhận biết đây cũng là một trong những rủi ro không thể tránh khỏi nên Công ty đã chủ động giảm thiểu bằng cách thực hiện nhiều dự án, công trình một lúc có tổng mức đầu tư phù hợp với quy mô của Công ty, tránh tập trung vào một hoặc một vài dự án lớn.

03

Rủ ro chung từ ngành xây dựng

Giá nguyên vật liệu đầu vào luôn là yếu tố có tác động mạnh mẽ nhất liên quan đến hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành xây dựng. Năm 2024, áp lực về chi phí khiến giá vật liệu xây dựng “dậy sóng” với sự tăng giá mạnh của các loại vật liệu. Các mặt hàng chứng kiến sự tăng giá mạnh mẽ như thép xây dựng, xi măng,...

Bước sang năm 2025, giá nguyên vật liệu dự kiến có sự tăng nhẹ trong đầu năm do các yếu tố kinh tế vĩ mô như lạm phát, biến động tỷ giá và những khó khăn trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Tuy nhiên, xu hướng này có thể dần ổn định vào nửa cuối năm khi các giải pháp về sản xuất bền vững và công nghệ tiên tiến được áp dụng rộng rãi.

Ngoài ra, năm 2025, ngành xây dựng được cho là vẫn có những điểm sáng với kỳ vọng từ việc Chính phủ dự kiến tăng đầu tư công thêm 32%, đẩy nhanh tiến độ các dự án hạ tầng và tạo dòng tiền mới cho doanh nghiệp trong ngành. Cùng với các chính sách kích thích tăng trưởng GDP, nhu cầu vận tải được kỳ vọng tăng mạnh, qua đó thúc đẩy doanh thu và cải thiện hiệu quả tài chính của các doanh nghiệp hạ tầng trong năm tới. Về phía Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, Công ty luôn có sự chuẩn bị kỹ lưỡng trong các kịch bản giá nguyên vật liệu đầu vào bằng cách duy trì tỷ lệ hàng tồn kho tối ưu cho các dự án xây dựng đang triển khai, đàm phán ký kết các hợp đồng dài hạn để ổn định giá cả với các nhà cung cấp lâu năm.

04

Rủ ro môi trường

Các dự án của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đều là những dự án có thời gian triển khai dài. Trong quá trình thực hiện các dự án này luôn tiềm ẩn những nguy cơ làm ảnh hưởng đến môi trường đất – nước – không khí – tiếng ồn xung quanh làm ảnh hưởng đến chất lượng công trình và cuộc sống của cư dân xung quanh cũng như uy tín, thương hiệu của Công ty.

Nhằm giảm thiểu rủi ro này, Công ty đã thực hiện đầy đủ và bài bản các báo cáo nghiên cứu và đánh giá tác động môi trường cho từng dự án, thực hiện các biện pháp giảm thiểu, xử lý ô nhiễm và đảm bảo an toàn lao động trong giai đoạn xây dựng, đảm bảo các chỉ tiêu quy định về bảo vệ môi trường, luôn xây dựng hệ thống xử lý khí thải, chất thải, nước thải. Bên cạnh đó, Công ty cũng thực hiện đánh giá tác động môi trường định kỳ và gửi báo cáo đầy đủ đến các cơ quan quản lý.

05

Rủ ro khác

Bên cạnh các rủi ro trên, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có thể hứng chịu các rủi ro nằm ngoài khả năng dự báo và vượt quá khả năng phòng chống của con người như động đất, hỏa hoạn, chiến tranh, dịch bệnh... gây ảnh hưởng ít nhiều đến hoạt động kinh doanh của Công ty.

Để hạn chế tối đa các rủi ro này xảy ra, Công ty luôn xem xét và đưa ra các kịch bản trong trường hợp các rủi ro này xảy ra và luôn duy trì sự chấp nhận rủi ro ở mức thấp hơn so với các doanh nghiệp trong ngành nhằm giảm thiểu tối đa thiệt hại cho Công ty.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Tình hình hoạt động năm 2024	35
Triển vọng năm 2025	41
Tình hình hoạt động, sản xuất kinh doanh 2024	47
Tổ chức nhân sự	49
Tình hình đầu tư và thực hiện dự án	53
Tình hình tài chính	55
Cơ cấu cổ đông, báo cáo thay đổi VCSH	57

TỔNG QUAN MÔI TRƯỜNG KINH DOANH NĂM 2024

Kinh tế vĩ mô thế giới

Năm 2024, kinh tế toàn cầu tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức, nhưng vẫn duy trì được mức tăng trưởng ổn định. Các yếu tố như xung đột quân sự gia tăng, cạnh tranh địa chính lược giữa các cường quốc ngày càng quyết liệt, xu hướng bảo hộ thương mại được đẩy mạnh tại nhiều quốc gia, áp lực từ nợ công và thâm hụt ngân sách gia tăng, sự suy giảm của một số nền kinh tế đầu tàu, cùng với những gián đoạn cục bộ trong chuỗi cung ứng toàn cầu, đã tạo ra tác động không nhỏ tới hòa bình, ổn định và triển vọng tăng trưởng kinh tế thế giới. Dù vậy, kinh tế thế giới đã và đang dần ổn định khi thương mại hàng hóa toàn cầu được cải thiện trở lại, áp lực lạm phát giảm dần, điều kiện thị trường tài chính tiếp tục được nới lỏng, thị trường lao động phục hồi tích cực. Theo dự báo của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD), tăng trưởng GDP toàn cầu năm 2024 đạt 3,2%, nhỉnh hơn so với mức 3,1% của năm 2023.

Kinh tế vĩ mô Việt Nam

Kinh tế tăng trưởng khả quan trong năm qua đã tạo tiền đề quan trọng để Việt Nam bước vào “Kỷ nguyên vươn mình của dân tộc”.

Tăng trưởng GDP

7,09%

Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) năm 2024 tăng 7,09% so với năm trước. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%. Theo đó, quy mô GDP theo giá hiện hành năm 2024 ước đạt 11.511,9 nghìn tỷ đồng, tương đương 476,3 tỷ USD; GDP bình quân đầu người năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 114 triệu đồng/người, tương đương 4.700 USD, tăng 377 USD so với năm 2023.

Chỉ số giá tiêu dùng CPI

3,63%

Năm 2024, lạm phát tại Việt Nam được kiểm soát hiệu quả, với chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân tăng 3,63% so với năm 2023, thấp hơn mục tiêu Quốc hội đề ra. Nhóm lương thực tăng 14,23%, trong đó giá gạo tăng 18,87% do nguồn cung toàn cầu giảm và nhu cầu tiêu dùng tăng, làm CPI chung tăng 0,48 điểm phần trăm. Những yếu tố này cho thấy sự ổn định của thị trường và hiệu quả trong việc kiểm soát lạm phát của Việt Nam, góp phần duy trì tăng trưởng kinh tế.

Hoạt động Đầu tư

80,32%

kế hoạch

Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 đạt 548.569,3 tỷ đồng, hoàn thành 72,9% kế hoạch (752.476,4 tỷ đồng) và tương ứng 80,32% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao. FDI trở thành điểm sáng của khu vực nhờ chính sách thu hút đầu tư chủ động và môi trường kinh doanh thuận lợi, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt hơn 39 tỷ USD, trong đó vốn đăng ký cấp mới đạt 22,5 tỷ USD, tăng mạnh so với năm trước. Vốn FDI thực hiện ước đạt 25,35 tỷ USD, tăng 9,4% so với năm 2023, ghi nhận mức giải ngân cao nhất từ trước đến nay.

Khu vực doanh nghiệp

233,4

ngàn
Doanh nghiệp đăng ký thành lập

Theo số liệu Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, hết năm 2024, cả nước có hơn 233,4 nghìn doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và quay trở lại hoạt động, tăng 7,1% so với năm trước; bình quân mỗi tháng có gần 19,5 nghìn doanh nghiệp thành lập mới và quay trở lại hoạt động. Số doanh nghiệp phá sản rút lui khỏi thị trường là 197,9 nghìn doanh nghiệp, tăng 14,7%; bình quân mỗi tháng có gần 16,5 nghìn doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường.

Chính sách tiền tệ

Năm 2024, tỷ giá VND so với USD diễn biến ổn định trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động. Mặc dù chịu áp lực từ sự thắt chặt chính sách tiền tệ của các ngân hàng trung ương lớn và biến động trên thị trường tài chính quốc tế, đồng VND vẫn duy trì được sự cân bằng nhờ nguồn cung ngoại tệ dồi dào. Dòng vốn FDI tăng trưởng mạnh mẽ, thặng dư cán cân thương mại và dự trữ ngoại hối vững chắc giúp giảm áp lực lên tỷ giá. Ngân hàng Nhà nước tiếp tục điều hành chính sách tỷ giá linh hoạt, can thiệp kịp thời khi cần thiết để tránh biến động lớn, đảm bảo ổn định thị trường ngoại hối, hỗ trợ xuất nhập khẩu và kiểm soát lạm phát hiệu quả.

Bên cạnh điều hành tỷ giá, chính sách tiền tệ trong năm 2024 được Ngân hàng Nhà nước triển khai linh hoạt nhằm cân bằng giữa mục tiêu kiểm soát lạm phát và hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Lãi suất được duy trì ở mức hợp lý, không có biến động mạnh, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp và cá nhân tiếp cận vốn vay. Các gói tín dụng ưu đãi tiếp tục được triển khai để thúc đẩy sản xuất, kinh doanh, đặc biệt trong các lĩnh vực ưu tiên. Nhờ vậy tăng trưởng tín dụng năm 2024 toàn hệ thống đạt 15,08%, hoàn thành kế hoạch đặt ra từ đầu năm. Ngoài ra, thanh khoản hệ thống ngân hàng cũng được đảm bảo, giúp ổn định thị trường tiền tệ và giảm rủi ro tín dụng. Nhìn chung, chính sách tiền tệ năm 2024 đã góp phần giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, thúc đẩy tăng trưởng bền vững và tạo nền tảng vững chắc cho các năm tiếp theo.

Dù phải đối mặt với nhiều biến động từ kinh tế toàn cầu, Việt Nam vẫn duy trì được đà tăng trưởng nhờ chính sách điều hành linh hoạt, môi trường đầu tư thuận lợi và sự phục hồi tích cực của các ngành kinh tế trọng điểm. Tuy nhiên, bên cạnh những cơ hội lớn, nền kinh tế cũng đối diện với nhiều thách thức như áp lực lạm phát, rủi ro địa chính trị và yêu cầu đổi mới mô hình tăng trưởng để thích ứng với xu hướng kinh tế xanh, công nghệ cao. Với nền tảng vững chắc từ năm 2024, Việt Nam sẵn sàng bước vào giai đoạn phát triển bứt phá, hướng tới mục tiêu trở thành nền kinh tế có thu nhập trung bình cao vào năm 2030.

Ngành Bất Động Sản Nhà ở

Thị trường BĐS năm 2024 đã chính thức vượt qua giai đoạn khó khăn nhất và có một năm chuyển biến đầy tích cực.



Năm 2024 được đánh giá là cột mốc quan trọng đánh dấu sự khởi sắc của nền kinh tế Việt Nam sau một giai đoạn phục hồi và tăng trưởng ổn định. Trong bức tranh đó, thị trường bất động sản đã bắt đầu “lấy lại phong độ”, từng bước vượt qua thách thức với nhiều kết quả phục hồi tích cực. Có thể nói thị trường bất động sản đã đi qua vùng đáy vào năm 2023, bắt đầu ấm dần lên từ đầu năm 2024 đến nay. Giai đoạn thị trường đi ngang theo đáy chữ U đã có chuyển biến tích cực dần, đến cuối năm 2024, thị trường BĐS đã có nhiều tín hiệu khả quan. Báo cáo mới nhất của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho thấy, giá nhà tại các đô thị lớn như Hà Nội và TP Hồ Chí Minh có xu hướng ổn định tại các khu vực ngoại ô, mức tăng trưởng từ 5-10% so với năm trước, nhờ vào sự phát triển mạnh mẽ của hạ tầng.



81.000 sản phẩm

▲ 40% so với 2023

Mở rộng nguồn cung

Theo báo cáo từ Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), năm 2024 chứng kiến sự phục hồi mạnh mẽ của thị trường bất động sản với gần 81.000 sản phẩm được chào bán, tăng hơn 40% so với năm 2023. Đáng chú ý, trong số này, có tới 65.376 sản phẩm chào bán mới, gấp khoảng 3 lần so với năm trước. Quý IV/2024 đặc biệt sôi động với 28.000 sản phẩm chào bán mới, tăng gấp 2 lần so với quý trước và gấp 4 lần cùng kỳ năm 2023.

Tuy nhiên trong đó, số lượng cung từ thị trường thứ cấp cũng gia tăng đáng kể bởi nhu cầu đầu cơ khi giá nhà ở liên tục tăng cao - đặc biệt là sản phẩm chung cư, điều này càng khiến giá nhà được rao bán trở nên cao hơn nữa.

Gia tăng nhu cầu

Song hành với sự gia tăng nguồn cung, lượng giao dịch cũng tăng trưởng ổn định nhờ cải thiện cả về chất lượng lẫn số lượng. Toàn thị trường 2024 ghi nhận hơn 47.000 giao dịch thành công, tương ứng với tỷ lệ hấp thụ 72%. Đáng chú ý, hơn 50% lượng giao dịch sơ cấp đến từ nhu cầu đầu tư, cho thấy sức hút lớn của thị trường đối với giới đầu tư trong bối cảnh kinh tế phục hồi. (Nguồn: VARs)

Mặt khác, bởi giá nhà được đẩy lên quá cao từ mục đích đầu cơ nên có nhiều nhu cầu thực vẫn chưa thể mua được sản phẩm nhà ở phù hợp.



Tỷ lệ hấp thụ **72%**

Hoàn thiện hành lang pháp lý

Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 cùng có hiệu lực từ ngày 1/8/2024. Sau 5 tháng có hiệu lực trong năm 2024, những cải cách quan trọng trong 3 luật đã và đang được triển khai mạnh mẽ. Để đảm bảo thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh và bền vững, yếu tố quan trọng hàng đầu là phải đảm bảo tính công khai, minh bạch và rõ ràng của thông tin. 3 luật với các quy định chi tiết, siết chặt hơn nhiều về tính minh bạch thông tin - điều mà người dân ngày càng quan tâm, đã góp phần khơi thông những bế tắc, cũng như vướng mắc của thị trường trong thời gian trước đây.

Hiệu lực thi hành: Từ ngày 01/08/2024

Luật đất đai số 31/2024/QH15

- ◆ Nghị định số 42/2024/NĐ-CP ngày 16/04/2024 về hoạt động lấn biển;
- ◆ Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/06/2024 Quy định về giá đất;
- ◆ Nghị định số 88/2024/NĐ-CP quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi nhà nước thu hồi đất;
- ◆ Nghị định số 101/2024/NĐ-CP quy định về điều tra cơ bản đất đai; đăng ký, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất và hệ thống thông tin đất đai;
- ◆ Nghị định số 102/2024/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai;
- ◆ Nghị định số 103/2024/NĐ-CP quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất;
- ◆ Nghị định 104/2024/NĐ-CP quy định về quỹ phát triển đất;

Luật nhà ở số 27/2023/QH15

- ◆ Nghị định số 95/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở;
- ◆ Nghị định số 98/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư;
- ◆ Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15

- ◆ Nghị định số 94/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản về xây dựng và quản lý hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản;
- ◆ Nghị định số 96/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của luật kinh doanh bất động sản;

Vấn đề vốn trong doanh nghiệp

Trái phiếu

Mặc dù đã có sự cải thiện từ nền thấp, hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) vẫn ở mức khá trầm lắng, đặc biệt với nhóm doanh nghiệp BĐS. Nhiều doanh nghiệp đã mất uy tín nghiêm trọng với nhà đầu tư và tổ chức tư vấn/ bảo lãnh sau giai đoạn khủng hoảng 2022 – 2023. Cùng với đó nghị định 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực trở lại, thắt chặt các quy định phát hành trái phiếu như yêu cầu xếp hạng tín nhiệm, tiêu chí về nhà đầu tư chuyên nghiệp.

Dòng tiền từ dự án

Dòng tiền từ việc bán hàng cũng còn hạn chế bởi: (1)Thị trường chỉ mới giao dịch sôi động trở lại tại một số khu vực và phân khúc nhất định, (2) Luật Kinh doanh BĐS 2023 siết chặt việc đặt cọc, bán nhà hình thành trong tương lai.

Nguồn vốn tín dụng

Nguồn vốn tín dụng được đẩy mạnh huy động trong bối cảnh mặt bằng lãi suất vẫn ở mức hợp lý và các ngân hàng tích cực đẩy mạnh cho vay. Tuy vậy, việc huy động nguồn vốn trên là không dễ dàng với nhiều doanh nghiệp do: (1) Yêu cầu cao về tình trạng pháp lý dự án, (2) Tiêu chuẩn về tỷ lệ đòn bẩy, phương án tài chính và kế hoạch trả nợ.

Ngành Xây Dựng

Sự khởi sắc trong ngành xây dựng dân dụng...

Ngành xây dựng dân dụng có mối quan hệ mật thiết với ngành bất động sản, khi ngành bất động sản đã đi qua vùng khó khăn nhất, điều này cũng giúp ngành xây dựng năm 2024 ghi nhận mức tăng trưởng tốt. Năm 2024, tăng trưởng ngành xây dựng đạt khoảng 7,8 – 8,2%, vượt chỉ tiêu Chính phủ giao tại Nghị quyết số 01/NQ-CP (6,4 – 7,3%). Đây cũng là tốc độ tăng trưởng cao nhất ngành xây dựng đạt được từ năm 2020 đến nay, là động lực dẫn dắt cho tăng trưởng GDP chung của nền kinh tế. Tốc độ tăng trưởng của ngành phụ thuộc nhiều vào sự phục hồi của thị trường bất động sản, tiến độ tháo gỡ vướng mắc, triển khai các dự án đầu tư công. Tỷ lệ đô thị hóa đạt 44,3%, vượt chỉ tiêu Quốc hội giao là 43,7%. (Nguồn: GSO, Bộ xây dựng)

Theo báo cáo của Bộ Tài Chính, Lũy kế giải ngân từ đầu năm đến ngày 31/12/2024 là 548.569,3 tỷ đồng, đạt 72,9% kế hoạch (752.476,4 tỷ đồng), đạt 80,32% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao. Trong những tháng cuối năm, Chính phủ và các địa phương đang nỗ lực để hoàn thành mục tiêu đề ra. Nhiều “điểm nghẽn” trong việc giải ngân như việc lập và phân bổ kế hoạch chưa bám sát thực tế của từng dự án, hay khâu tổ chức thực hiện ở một số nơi chưa hiệu quả, vướng mắc về cơ chế, chính sách, các quy định quản lý đầu tư công, đấu thầu, GPMB, quy hoạch đất đai, nguồn vật liệu, ... vẫn tồn tại.

Nguyên nhân khiến tiến độ giải ngân vốn đầu tư công bị chậm là do việc triển khai Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, làm tăng chi phí giải phóng mặt bằng và tạm dừng một số dự án để điều chỉnh. Ngoài ra, việc thiếu nguồn vật liệu và cát san lấp cho các dự án đường xá và hạ tầng cũng ảnh hưởng đến tiến độ giải ngân.

TRIỂN VỌNG KINH TẾ NĂM 2025 BƯỚC VÀO KỶ NGUYÊN MỚI

Kinh tế vĩ mô Việt Nam

Chính phủ đặt ra mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 đạt 8% trong bối cảnh kinh tế thế giới năm 2025 được dự báo đang dần trở lại quỹ đạo tăng trưởng, xu hướng phục hồi rõ nét hơn nhưng không đồng đều giữa các quốc gia. Tuy nhiên, nền kinh tế toàn cầu vẫn phải đối mặt với nhiều rủi ro thách thức như xung đột và căng thẳng địa chính trị, chuỗi cung ứng toàn cầu còn yếu do bất ổn địa chính trị, thiếu hụt nguồn cung, lạm phát đang hạ nhiệt nhưng vẫn ở mức cao, rủi ro lãi suất tăng và biến động tỷ giá hối đoái. Bên cạnh đó, những chính sách kinh tế mới của chính quyền Tổng thống Mỹ Donald Trump dự kiến sẽ tác động sâu sắc hơn đến tình hình kinh tế thế giới nói chung và nhiều quốc gia, trong đó có Việt Nam.



MỤC TIÊU NĂM 2025



GDP

8%



LẠM PHÁT

4.5%



TÍN DỤNG

16%

"Những nền tảng vững chắc cùng khát vọng vươn lên, trí tuệ, quyết tâm, niềm tin và sức mạnh nội sinh sẽ tạo đà bứt phá trong năm 2025, hoàn thành các chỉ tiêu kinh tế - xã hội nhiệm kỳ 2021-2025 và đặt nền móng cho giai đoạn tăng trưởng cao hơn."

Chính sách tiền tệ

Với mục tiêu tăng trưởng tương đối cao, NHNN đã phát đi tín hiệu sẽ duy trì mặt bằng lãi suất thấp để thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Do vậy, chính sách tiền tệ được kỳ vọng sẽ tiếp tục duy trì trạng thái nới lỏng trong năm 2025. NHNN đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng khoảng 16%, hướng dòng vốn vào các lĩnh vực ưu tiên, đồng thời kiểm soát chặt chẽ nợ xấu và tăng cường giám sát hệ thống ngân hàng để đảm bảo an toàn tài chính. Lãi suất sẽ được điều hành phù hợp với diễn biến kinh tế trong và ngoài nước, tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận vốn vay. Tỷ giá tiếp tục được quản lý linh hoạt, đảm bảo sự ổn định của thị trường ngoại hối và tăng cường dự trữ ngoại hối.

Thu hút FDI

Xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu và đặc biệt chính quyền Trump 2.0 đang tạo ra cơ hội lớn cho Việt Nam thu hút đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực công nghiệp, đặc biệt là các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo và công nghệ cao. Năm 2025, Việt Nam dự kiến thu hút mạnh mẽ vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), với mức giải ngân dự kiến vượt 30 tỷ USD. Để đạt được mục tiêu này, Chính phủ đã đề ra các kế hoạch triển khai cụ thể nhằm tạo môi trường đầu tư hấp dẫn và thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài.

Đầu tư công

Đầu tư công được tăng cường thực hiện mạnh mẽ. Năm 2025 là năm cuối của kế hoạch đầu tư công trung hạn 2021 – 2025, với mức đầu tư công kỳ lục lên tới 791.000 tỷ đồng (tương đương 6,4% GDP) đã được Quốc hội phê duyệt. Chính phủ đã chỉ rõ kế hoạch Đầu tư công năm 2025 tiếp tục có nhiều đổi mới, trong đó, sẽ tập trung đầu tư ưu tiên cho các ngành, lĩnh vực quan trọng, then chốt của nền kinh tế, bố trí vốn tập trung cho các công trình giao thông quan trọng quốc gia, trọng điểm có ý nghĩa lan tỏa, thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội... Chính phủ đang quyết tâm triển khai các chương trình, dự án lớn như đường sắt cao tốc Bắc Nam, điện hạt nhân, thu hút "đại bàng" trong lĩnh vực công nghệ. Các chương trình này đều sẽ ảnh hưởng sâu rộng đến nền kinh tế. Các doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng hạ tầng, vật liệu xây dựng như thép, xi măng, nhựa đường, logistics, bất động sản dân dụng và các hoạt động sản xuất công nghiệp được kỳ vọng sẽ hưởng lợi từ các dự án đầu tư công.

Ngành Bất Động Sản Nhà Ở

Dựa trên mức độ phục hồi của thị trường bất động sản trong năm 2024 cho đến thời điểm này, có thể nói đây không chỉ là sự khởi sắc ngắn hạn, mà còn là nền tảng vững chắc, mở đường cho một giai đoạn tăng trưởng mới trong năm 2025. Vì vậy, năm 2025 sẽ là năm mang đến những gam màu tươi sáng cho bức tranh toàn cảnh của thị trường bất động sản.

Để thị trường bất động sản phục hồi và phát triển bền vững, cần có những điều kiện cần và đủ liên quan: (1) kinh tế vĩ mô; (2) hành lang thể chế; (3) quy hoạch, chiến lược phát triển quốc gia; (4) chính sách tiền tệ; (5) pháp lý dự án; (6) nhân khẩu học; (7) cơ sở hạ tầng; (8) năng lực chủ đầu tư; và (9) nguồn lực tài chính các bên liên quan.

Hoàn thiện của hệ thống thể chế

Một trong những điểm sáng nổi bật của 2025 sẽ là sự hoàn thiện của hệ thống thể chế, trong đó có 3 luật: Đất đai, Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở với hệ thống các văn bản pháp lý hướng dẫn luật đã hoàn chỉnh thống nhất. Đây sẽ là năm mà các hoạt động kinh doanh mua bán của thị trường bất động sản sẽ dựa trên cơ sở pháp lý công khai, minh bạch, đồng bộ và phù hợp với thực tiễn cuộc sống. Tuy các luật đã được ban hành từ tháng 8/2024, tuy nhiên yếu tố ảnh hưởng của các luật này đòi hỏi thời gian để thị trường thấm thấu các thông tin của luật. Thứ 2 là có các nghị định hướng dẫn. Thứ 3 là độ trễ trong việc chính sách như bản giá đất sẽ áp dụng.

Xu hướng tăng giá lan đến vùng ven & địa phương lân cận

Trong năm 2025, làn sóng tăng giá BĐS dự báo sẽ dẫn lan tỏa đến khu vực vùng ven và các địa phương lân cận trung tâm kinh tế:

- ❖ Một bằng giá BĐS khu vực nội đô đã quá cao so với thu nhập trung bình người dân và khả năng khai thác dòng tiền thực tế, do đó có thể không còn nhiều dư địa tăng giá.
- ❖ Một số phân đoạn đường Vành đai 4 Hà Nội, Vành đai 3 TP.HCM và tuyến metro kết nối hướng tâm sẽ lần lượt hoàn thiện từ năm 2025.
- ❖ Nhu cầu đầu tư và tiềm năng tăng giá bắt đầu chiếm tỷ trọng cao hơn trong quyết định mua nhà (thay vì ưu tiên các sản phẩm an toàn, có thể tạo dòng tiền ngay như chung cư nội thành) khi nhà đầu tư quan tâm hơn về triển vọng thị trường.
- ❖ Phần lớn các dự án KĐT lớn hiện tại tập trung tại vùng ven/ địa phương thuộc vùng đô thị, do đó có thể mang đến động lực nhất định cho thị trường khu vực khi các dự án dần ra hàng hoặc công bố phân khu mới trong năm 2025 – 2026.

Nhân khẩu học

Chu kì thị trường từ năm 2025 dự báo sẽ là chu kì BĐS sở hữu động lực thúc đẩy lớn nhất từ yếu tố nhân khẩu học khi nhóm dân số sinh quanh năm 1990 (thế hệ ghi nhận sự bùng nổ dân số mạnh nhất của Việt Nam và hiện chiếm tỷ trọng lớn trong tầng lớp trung lưu) bước vào giai đoạn tăng tốc mua nhà:

- ❖ Thế hệ trên bước vào độ tuổi trên 35 – thường đã kết hôn và có con cái, kéo theo áp lực gay gắt trong việc mua nhà để an cư khi việc ở nhà thuê hoặc sống cùng bố mẹ không còn thích hợp.
- ❖ Đã có sự nghiệp và thu nhập tương đối ổn định, sở hữu một lượng tiền tiết kiệm để có thể chấp nhận rủi ro vay nợ thế chấp mua nhà.

Cầu mua nhà sẽ liên tục gia tăng mạnh mẽ trong khoảng 10 năm tiếp theo, đến khi nhóm dân số trên đạt độ tuổi 45 – 46 (thường là đỉnh thu nhập, chi tiêu của đời người trước khi bắt đầu giai đoạn tiết kiệm cho tuổi già)

Giao dịch và thanh khoản

- ❖ Mặt bằng lãi suất huy động & cho vay mua nhà vẫn duy trì ở mức hợp lý:
 - Kích thích nhu cầu mua BĐS cho cả mục đích để ở lẫn đầu tư.
 - BĐS vẫn là kênh đầu tư được ưa chuộng trong môi trường lãi suất thấp xét đến: (1) Thị hiếu người dân Việt Nam, (2) Lịch sử tăng giá tốt trong dài hạn, (3) Các kênh đầu tư thay thế chưa tạo dựng được niềm tin với phần đông thị trường.
- ❖ Dòng tiền đầu tư bắt đầu nhập cuộc mạnh mẽ sau khi: (1) Thị trường thể hiện những tín hiệu hồi phục rõ rệt, (2) Mặt bằng giá BĐS ngừng rơi và thậm chí bước vào giai đoạn tăng giá mới, do đó nhà đầu tư không còn chờ đợi cơ hội mua nhà giá rẻ và tích cực tái gia nhập thị trường, (3) Các thông tin thanh tra sai phạm, làn sóng cắt lỗ tại dự án dần lắng xuống, qua đó tác động tích cực đến tâm lý và niềm tin thị trường.

Ngành Xây dựng

Xây dựng dân dụng phục hồi cùng BĐS nhà ở

Như đã đề cập về sự liên kết chặt chẽ giữa ngành xây dựng dân dụng và ngành bất động sản nhà ở, sự phục hồi thị trường bất động sản sẽ có tác động lớn tới sự phục hồi của ngành xây dựng dân dụng. Với những tín hiệu khởi sắc cả về pháp lý, nguồn vốn và nhu cầu thì đây là điều kiện tương đối tốt cho ngành xây dựng dân dụng có sự tăng trưởng.

Năm phát triển mạnh mẽ của đầu tư công

Năm 2025, năm cuối của kế hoạch đầu tư công trung hạn 2021- 2025, ghi nhận mức đầu tư công kỷ lục lên tới 791 nghìn tỷ đồng (tương đương 6,4% GDP) đã được Quốc hội phê duyệt. Khoản ngân sách này sẽ giúp đẩy mạnh thi công các công trình trọng điểm như tuyến cao tốc Bắc Nam giai đoạn 2, sân bay quốc tế Long Thành, và tuyến đường sắt Bắc Nam.

Năm 2025 cũng là năm “bản lề” với nhiều sự kiện quan trọng của đất nước như kỷ niệm 95 năm thành lập Đảng, 135 năm Ngày sinh của Chủ tịch Hồ Chí Minh, 50 năm giải phóng miền Nam, thống nhất đất nước, 80 năm thành lập nước và là năm tiến hành Đại hội Đảng các cấp, tiến tới Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIV với “kỷ nguyên vươn mình” của dân tộc. Nên hoạt động đầu tư công sẽ là một trong những kênh được chú trọng triển khai để hoàn thành mục tiêu đã đề ra khi nguồn thu ngân sách đã được đảm bảo.



TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2024

Các chỉ tiêu về Kết quả Kinh doanh của Công ty

ĐVT: Tỷ đồng

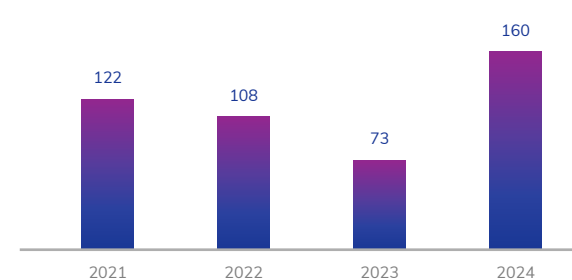
Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% Thực hiện/ Kế hoạch
Doanh thu	150	160	106,7%
LNST	50	63	126,0%

ĐVT: Tỷ đồng

Chỉ tiêu	2023	2024	+/-% YoY
Doanh thu	73,1	160,3	119%
Lợi nhuận gộp	23,1	89,4	288%
Chi phí tài chính	2,7	3,9	46%
Chi phí bán hàng và QLDN	13,6	7,7	-44%
LNST	5,9	63,0	969%

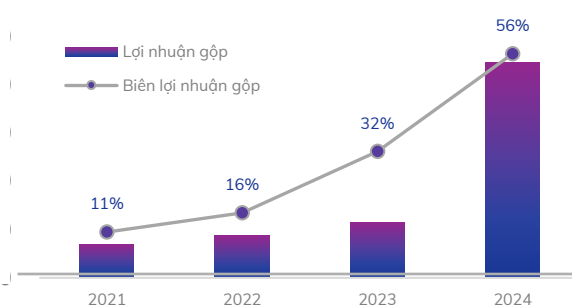
Trải qua một năm tình hình thị trường xây dựng, bất động sản được cải thiện; kết quả kinh doanh trong năm 2024 của công ty đã vượt kế hoạch đề ra. Đặc biệt với lợi nhuận sau thuế vượt 26% kế hoạch đặt ra đến từ sự dịch chuyển cơ cấu doanh thu làm tăng biên lợi nhuận và giảm chi phí quản lý doanh nghiệp, cụ thể:

Doanh thu



Doanh thu cả năm đạt 160 tỷ đồng tăng 119% so với mức 73 tỷ của năm 2023, đạt 106,7% so với kế hoạch đặt ra. Cơ cấu doanh thu của công ty đã dịch chuyển rất mạnh mẽ khi hoạt động kinh doanh bất động sản là đầu tàu dẫn dắt doanh thu với tỷ trọng chiếm 75% trong cơ cấu doanh thu; phần lớn doanh thu từ mảng này đến từ việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng và bàn giao các lô đất tại Dự án khu dân cư Mộc Bắc. Hoạt động xây lắp trong năm 2024 chỉ chiếm 24% trong cơ cấu doanh thu. Trong khi đó, hoạt động cung cấp dịch vụ vẫn giữ ở mức ổn định, chiếm 2% trong cơ cấu doanh thu của công ty.

Lợi nhuận gộp



Doanh thu tăng nhưng lợi nhuận còn tăng mạnh mẽ hơn cả, từ 23,1 tỷ trong năm 2023 lên 89,4 tỷ trong năm 2024, tăng 288%. Biên lợi nhuận gộp tăng đáng kể từ 32% lên 56%. Lý giải cho sự gia tăng mạnh mẽ của lợi nhuận gộp và biên lợi nhuận gộp bởi cơ cấu doanh thu được dịch chuyển phần lớn sang mảng kinh doanh bất động sản - mảng kinh doanh có biên lợi nhuận gộp cao (70%) hơn rất nhiều so với mảng xây lắp (14%).

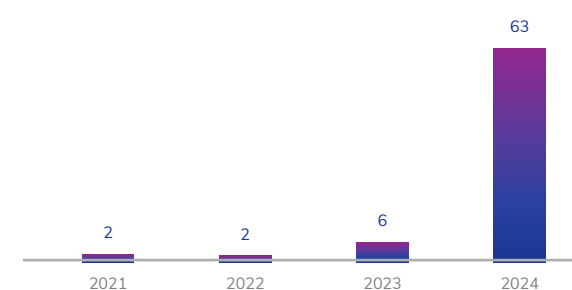
Chi phí tài chính

Chi phí tài chính tăng từ 2,7 tỷ trong năm 2023 lên 3,9 tỷ trong năm 2024 tuy nhiên phần lớn sự thay đổi đến từ khoản dự phòng 1,4 tỷ đầu tư tài chính. Trong năm 2024, dư nợ của công ty được duy trì ổn định với mức lãi suất có phần hạ nhiệt so với 2023.

Chi phí quản lý doanh nghiệp

Chi phí quản lý doanh nghiệp giảm mạnh từ 44% từ 13,6 tỷ trong năm 2023 còn 7,7 tỷ trong năm 2024. Trong đó đáng chú ý nhất đến từ việc giảm chi phí dự phòng từ 5,5 tỷ trong năm 2023 còn 50 triệu trong năm 2024 và hoàn nhập dự phòng gần 1 tỷ đồng. Có thể thấy doanh nghiệp đã nhìn nhận được chu kỳ khó khăn nhất đã đi qua và có những khoản hoàn nhập và giảm dự phòng hợp lý.

Lợi nhuận sau thuế



Lợi nhuận sau thuế đạt 126% so với kế hoạch đặt ra từ đầu năm, kèm theo đó so với cùng kỳ, con số ngày tăng gấp gần 10 lần; giá trị đạt 63 tỷ vào năm 2024 so với 5,9 tỷ của năm 2023. Để đạt được con số ấy phải kể đến sự cải thiện ở tất cả các mặt từ doanh thu cho tới chi phí. Khi mặt bằng chung thị trường đã xuất hiện những ánh nắng thì đó là thời điểm thuận lợi để việc kinh doanh BĐS trở nên khởi sắc, cùng với đó mặt bằng lãi suất cũng tương đối bình ổn khiến chi phí tài chính và các chi khác cũng được đảm bảo.



TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Giới thiệu Ban Điều Hành

Ông NGUYỄN MINH HOÀN – Chủ tịch HĐQT
Năm sinh: 1970

Từ 1991 đến 1996	Nhân viên kinh doanh tại Xí nghiệp tằm tơ Sông Châu
Từ 1996 đến 1999	Nhân viên phòng kinh doanh tại Nhà máy xi măng Kiện Khê
Từ 1999 - 2000	Nhân viên phòng kinh doanh Xí nghiệp thực phẩm công nghiệp Phủ Lý
Từ 2000 - 2003	Phó Giám đốc tại Công ty CP Khoáng sản Hà Nam
Từ 2000 - 2003	Phó Giám đốc tại Công ty CP Khoáng sản Hà Nam
Từ 2004 - 2007	Giám đốc tại Công ty TNHH Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)
Từ 2008 - 5/2015	Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc tại Công ty cổ phần Thành Mỹ (nay là Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội)
Từ 5/2015 đến nay	Chủ tịch HĐQT tại Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Ông NGUYỄN ĐỨC KIÊN - Phó Tổng Giám Đốc
Năm sinh: 1996

Từ 04/2017 - 09/2017	Nhân viên tại phòng Tài chính Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 01/2021 - 04/2021	Tư vấn viên dự án T3Workforce Tranformation Solution cho Advance Delivery Consulting (ADC) tại Úc
Từ 10/2021 - Nay	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Ông NGUYỄN ĐẮC LONG - Tổng Giám Đốc
Năm sinh: 1993

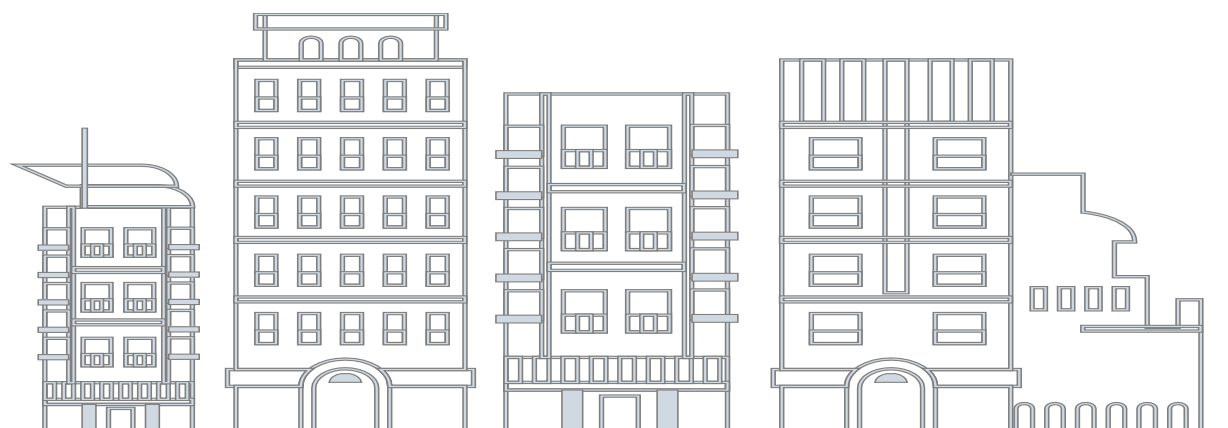
Từ 2015 - 01/2016	Nhân viên tư vấn tại Công ty Cổ phần Vật giá Việt Nam
Từ 01/2016 - 12/2016	Trợ lý kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Việt Nam
Từ 12/2016 - 07/2020	Trưởng nhóm kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán DFK Việt Nam
Từ 07/2020 - 06/2021	Trưởng nhóm tư vấn thuế tại Công ty TNHH Kế toán Dae Lyuk Giám sát kiểm toán tại Công ty TNHH Kiểm toán Parker Russel
Từ 06/2021 - 10/2021	Phó phòng tài chính - Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 10/2021 - 09/2022	Phó Tổng giám đốc – Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 09/2022 - Nay	Tổng giám đốc – Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Ông NGUYỄN HOÀNG ĐẠO - Phó Tổng Giám Đốc
Năm sinh: 1987

Từ 01/2011 - 12/2012	Kế toán Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 01/2013 - 01/2018	Kế toán trưởng Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 02/2018 - Nay	Phó Tổng giám đốc Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Ông TẠ NGỌC NHẤT – Kế toán trưởng
Năm sinh: 1990

Từ 04/2015 - 02/2018	Trưởng Ban Kiểm soát Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Từ 02/2018 - Nay	Kế toán Trưởng Tổng Công ty Đầu tư Phát triển và Đô thị Nam Hà Nội



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

TUYẾN ĐƯỜNG HÒA MẠC – ĐƯỜNG ĐH-05

Tên công trình Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH-05 theo hình thức BT.

Tổng mức đầu tư 145 tỷ đồng

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Đối với phần lớn diện tích được giao (khoảng 89.2%), Công ty và bên liên danh là Công ty CP ĐTPT Thành Đạt đã thi công xong cơ bản các hạng mục chính bao gồm nền đường, bố vỉa, các dải phân cách cứng và lớp đá cấp phối đá dăm, xong toàn bộ hệ thống thoát nước ngang, nền hè đường.

Hiện tại dự án đã được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận cho gia hạn, thời gian thực hiện đến hết Quý III/2025 do chưa thực hiện xong công tác giải phóng mặt bằng các hộ dân cần tái định cư. Về vấn đề này, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư. Dự kiến Quý II năm 2025 sẽ thực hiện giao đất tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng để hoàn thiện giải phóng mặt bằng.



KHU DÂN CƯ MỘC BẮC

Tên công trình Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư Mộc Bắc - huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

Tổng mức đầu tư 84 tỷ đồng

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Dự án đã đáp ứng đủ điều kiện bán và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Dự án bắt đầu mang lại doanh thu từ hoạt động kinh doanh bất động sản cho Công ty từ cuối năm 2023. Năm 2024, việc mở bán và bàn giao các lô đất thuộc dự án triển khai đã có hiệu quả mang lại dòng doanh thu tốt cho công ty. Năm 2025 Công ty tiếp tục triển khai bán và bàn giao các lô đất thuộc dự án này để đem về doanh thu, lợi nhuận cho cổ đông.



KHU NHÀ Ở TÂN HÀ

Tên công trình Dự án đầu tư Xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I)

Tổng mức đầu tư 236 tỷ đồng

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Dự án đã được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 phù hợp với quy hoạch chung đã được điều chỉnh của TP Phủ Lý.

Về công tác đền bù GPMB, hiện đã thu hồi được hơn 90% diện tích đất nông nghiệp. Công ty sẽ phối hợp cùng các bên liên danh; Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố Phủ Lý và các đơn vị liên quan thực hiện nốt công tác đền bù GPMB và các thủ tục pháp lý tiếp theo để sớm được giao đất và đi vào triển khai thi công xây dựng hạ tầng.



KHU NHÀ Ở CHỢ LƯƠNG & KHU NHÀ Ở ĐÔ THỊ VĂN XÁ

Tên công trình Dự án XD HTKT khu nhà ở Chợ Lương.

Tổng mức đầu tư 274 tỷ đồng

Tên công trình Dự án XD HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá

Tổng mức đầu tư 233 tỷ đồng

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Hiện đã cơ bản thi công xong các hạng mục: San nền, đường giao thông, kè đá, kè hồ, thoát nước mưa, thoát nước thải, kênh hoàn trả, kè tường chắn nền đường.

Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hạng mục còn lại và kết hợp với Trung tâm phát triển quỹ đất tiến hành GPMB và xin giao diện tích đất còn lại (Chợ Lương còn khoảng 5ha ~ 25.9% diện tích DA, trong đó đã GPMB ~ 25.1%, Chưa GPMB ~ 0.8% ; Văn Xá còn khoảng 2.2 ha ~ 14.7% diện tích dự án, trong đó đã GPMB ~ 8%, Chưa GPMB ~ 6.6%). Hiện tại, hai dự án trên cũng đã được Tổng Công ty xin gia hạn tiến độ thực hiện dự án.



05 TUYẾN ĐƯỜNG TRỤC CHÍNH ĐÔ THỊ

Tên công trình Dự án Đầu tư Xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 Khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức Xây dựng – Chuyển giao (BT)

Tổng mức đầu tư 220 tỷ đồng

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Đến cuối năm 2025 đã GPMB được 95% diện tích dự án. Hiện tại, Dự án đã được giao đất và bàn giao mặt bằng (đợt 1) vào tháng 08/2025. Công ty đã cho triển khai thi công ngay sau khi được giao đất, đến nay thực hiện được khoảng 60% phần nền đường, một phần hệ thống thoát nước mưa. Các hạng mục khác, Công ty đang tiếp tục triển khai thi công. Đối với phần diện tích đất còn lại (còn khoảng 5% diện tích dự án), Công ty sẽ tiếp tục phối hợp cùng Trung tâm phát triển quỹ đất thực hiện GPMB để sớm hoàn thành dự án.

Về thủ tục phê duyệt dự án đối ứng để hoàn trả vốn là Dự án Khu đô thị Trung tâm Duy Tiên (49 ha), hiện đã có phê duyệt QH1/500, Công ty đang hoàn thiện các thủ tục pháp lý phục vụ công tác lập dự án để trình phê duyệt...



TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

KHU KHÁCH SẠN THƯƠNG MẠI DỊCH VỤ TẠI KHU ĐÔ THỊ HÒA MẠC

Tên công trình Dự án đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam



Tổng mức đầu tư 320 tỷ đồng

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Hiện tại Công ty đã hoàn thiện phần thô, phần điện nước ngầm, trát trong, trát ngoài. Các công tác ốp lát, lắp đặt nội thất đang được hoàn thiện, dự kiến dự án sẽ hoàn thành đi vào hoạt động từ nửa cuối năm nay.

KHU NHÀ Ở VÀ THƯƠNG MẠI ĐỒNG VĂN

Tên công trình Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp khu vực phía đông Đồng Văn tại phường Đồng Văn, TX Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

Tổng mức đầu tư 450 tỷ đồng

Vai trò Đấu giá Dự án lựa chọn Chủ đầu tư

Tên chủ đầu tư Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Hiện tại Công ty đã cơ bản hoàn thiện các thủ tục pháp lý. Công ty đang tiếp tục hoàn thiện các hồ sơ còn lại để được cấp giấy phép xây dựng sớm đi vào thi công các hạng mục công trình của dự án.

NHÀ XƯỞNG CHO THUÊ CHÂU GIANG

Tên công trình Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên.

Tổng mức đầu tư 301 tỷ đồng

Chi tiết và tình hình thực hiện dự án

Đến nay diện tích đền bù đã được trên 90% diện tích dự án. Công ty sẽ cố gắng đàm phán với các hộ dân còn lại nhận đền bù để sớm được giao đất triển khai thực hiện dự án trong năm 2025.



Ngoài mảng các Dự án

Tổng công ty đã, đang và sẽ triển khai các mảng ngoài dự án, HĐQT công ty vẫn chú trọng vào lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng, giao thông thủy lợi... sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn tư nhân. Đây là mảng kinh doanh mà Tổng công ty đã gây dựng và hoạt động được từ những ngày đầu thành lập công ty nhằm tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho CBCNV trong công ty và duy trì hoạt động ổn định trong doanh nghiệp. Điển hình các công trình đã trúng thầu, đang triển khai như:

- o Xây lắp công trình: Xây dựng các tuyến đường khu vực điểm trường mới trường mầm non, tiểu học, THCS phường Bạch Thượng và tuyến đường tổ dân phố Ngũ Nội, tổ dân phố Giáp Nhất, phường Bạch Thượng;
- o Xây lắp công trình: Xây dựng điểm trường mới trường THCS phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên phục vụ con em công nhân Khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.
- o Xây lắp công trình: Thi công xây dựng công trình dịch vụ thương mại TM4, TM5 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại lưu trú (GĐI) tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III - Thị xã Duy Tiên - Tỉnh Hà Nam.
- o Xây lắp công trình: Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ giải phóng mặt bằng Dự án “Xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05” phục vụ việc tái định cư cho các hộ dân trong diện bị ảnh hưởng bởi dự án có thu hồi đất ở .
- o Và một số công trình khác đang triển khai trên địa bàn tỉnh Hà Nam...

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	ĐVT: Tỷ đồng	
	2023	2024
Tổng tài sản	685	801
Tài sản ngắn hạn	179	194
Tài sản dài hạn	505	607
Nợ phải trả	252	285
Vốn chủ sở hữu	433	516



Tình hình tài sản

Tài sản ngắn hạn

Tại ngày 31/12/2024, quy mô tổng tài sản của Công ty đạt gần 801 tỷ đồng, tăng 16,9% so với đầu năm. Tài sản ngắn hạn của công ty tăng lên 194 tỷ đồng, tăng 8,2%, chủ yếu đến từ sự gia tăng của tiền và trả trước cho người bán ngắn hạn. Đối với khoản phải thu, có sự suy giảm từ 49,6 tỷ còn 44,7 tỷ, giảm 9,8%. Thuế giá trị gia tăng được khấu trừ giảm 19,3% còn 21,5 tỷ bởi trong năm 2024 doanh nghiệp có nhiều doanh thu đến từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư Mộc Bắc.

Tài sản dài hạn

Tài sản dài hạn của công ty tăng tương đối lớn ở mức 20,1% so với đầu năm, đạt mức 607 tỷ đồng. Trong năm doanh nghiệp đã thanh lý nhượng bán tài sản cố định với giá trị 5,6 tỷ nên tài sản cố định đã giảm từ 67,8 tỷ xuống 62,8 tỷ, tương đương 7,1%. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng tương đối mạnh từ 430 tỷ lên 539 tỷ, tương đương 25,3%, đến từ các dự án có nêu trên và đặc biệt với dự án mới - 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.

Tình hình nguồn vốn

Nợ phải trả

Nợ phải trả tăng từ 252 tỷ vào cuối năm 2023 lên 285 tỷ vào cuối năm 2024, tăng 13,1%. Khoản mục người mua trả tiền trước ngắn hạn tăng từ 0 lên 74,4 tỷ bao gồm 60 tỷ từ Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam và 14,4 tỷ từ các khoản người mua trả tiền trước cho hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Mộc Bắc. Các khoản thuế cũng tăng đáng kể chủ yếu từ thuế thu nhập doanh nghiệp bởi trong năm 2024 tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp tốt. Tình hình vay nợ của công ty trong năm không có gì quá thay đổi, có sự tăng nhẹ từ vay vốn ngắn hạn tại ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - CN Thị xã Duy Tiên với mục đích để thanh toán chi phí vốn lưu động thi công xây dựng công trình.

Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của công ty tăng 19,2% so với mức đầu năm từ 433 tỷ lên 516 tỷ đồng phần lớn đến từ lợi nhuận sau thuế tăng trưởng vượt bậc.

CHỈ SỐ TÀI CHÍNH

Nhóm chỉ số Sinh lời	2020	2021	2022	2023	2024
Tỷ suất lợi nhuận gộp biên	0,31	0,11	0,16	0,32	0,56
Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần	0,22	0,02	0,02	0,08	0,39
Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA)	0,14	0,14	0,01	0,01	0,13
Tỷ suất sinh lợi trên tổng tài sản bình quân (ROAA)	0,12	0,12	0,00	0,01	0,08

Nhóm chỉ số Khả năng thanh toán

Tỷ số thanh toán nhanh	2,27	0,48	0,52	0,44	0,43
Tỷ số thanh toán hiện hành	3,4	0,61	1,03	0,93	0,83

Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động

Vòng quay phải thu khách hàng	2,57	1,93	1,54	1,12	2,98
Vòng quay hàng tồn kho	4,64	3,51	1,35	0,49	1,71
Vòng quay tổng tài sản	0,55	0,3	0,18	0,11	0,22

Nhóm chỉ số Cơ cấu vốn

Tỷ số Nợ trên Tổng tài sản	0,11	0,44	0,39	0,37	0,36
Tỷ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu	0,13	0,78	0,63	0,58	0,55

Chỉ số sinh lời

Năm 2024 chứng kiến sự dịch chuyển mạnh mẽ trong cơ cấu doanh thu, khi giờ đây tỷ trọng hoạt động kinh doanh bất động sản đã là nguồn thu chính trong cơ cấu doanh thu, chiếm 75% trong khi hoạt động xây dựng giờ đây chỉ còn 25%, không còn là đầu tàu dẫn dắt doanh thu của công ty. Chính nhờ điều đó đã khiến biên lợi nhuận gộp của công ty tăng mạnh từ 32% năm 2023 lên 56% năm 2024 và biên lợi nhuận ròng tăng từ 8% lên 39%, bởi biên lợi nhuận của hoạt động kinh doanh bất động sản cao hơn nhiều so với hoạt động xây dựng. Tất cả các yếu tố trên cùng với sự tăng trưởng doanh thu mạnh mẽ kinh doanh bất động sản từ dự án khu dân cư Mộc Bắc khiến lợi nhuận sau thuế năm 2024 tăng gấp gần 11 lần so với năm 2023. Do đó ROEA và ROAA của công ty đã tăng trưởng tương đối tốt, đạt lần lượt 13% và 8% trong năm 2024.

Chỉ số thanh khoản

Tuy trong năm 2024, công ty đã đẩy mạnh việc mở bán các bất động sản, cụ thể là dự án Khu dân cư Mộc Bắc nhưng hàng tồn kho của công ty không hề giảm mà gần như đi ngang so với năm 2023 bởi công ty đã gia tăng đầu tư cho các công trình xây lắp, trong đó có Công trình Thi công xây dựng Khu DVTM Lưu trú TM4, TM5 tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III với chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang ghi nhận mở mức 28,6 tỷ. Đối với nợ ngắn hạn không có quá nhiều sự thay đổi khi giá trị vay nợ thêm trong năm của công ty là không nhiều, chỉ vay thêm phục vụ mục đích vốn lưu động trong quá trình sản xuất kinh doanh. Do đó chỉ số thanh toán nhanh vẫn giữ ở mức 0,43, đi ngang với 2024, trong tương lai khi các dự án xây lắp được bàn giao và đẩy mạnh hơn việc kinh doanh bất động sản hiện có sẽ làm chỉ số này cải thiện hơn. Chỉ số thanh khoản ngắn hạn vẫn giữ ở mức an toàn cho thanh khoản ngắn hạn, đạt 0,83.

Chỉ số hoạt động

Các chỉ số vòng quay phải thu khách hàng, vòng quay hàng tồn kho, vòng quay tổng tài sản đều gia tăng đáng kể trong năm 2024, lần lượt đạt 2,98; 1,71; 0,22 chủ yếu đến từ sự gia tăng mạnh của doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty.

Chỉ số cơ cấu vốn

Trong năm 2024, tổng nợ và tổng tài sản của công ty gia tăng đều khoảng 17% chủ đạo đến từ tài sản xây dựng dở dang và khoản người mua trả tiền trước các khoản chuyển nhượng BĐS và xây lắp của công ty, do đó tỷ số nợ trên tổng tài sản không có sự thay đổi so với năm trước. Tỷ số nợ trên vốn chủ sở hữu giảm nhẹ đến từ việc gia tăng lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh làm tăng vốn chủ sở hữu. Nhìn chung với cấu trúc tài chính tương đối lành mạnh, công ty vẫn đang ở mức tương đối an toàn so với các doanh nghiệp cùng ngành.

THÔNG TIN CỔ PHIẾU, CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, THAY ĐỔI VCSH

Thông tin cổ phiếu

Tại ngày 31/12/2024

Mã cổ phiếu **NHA**

Vốn hóa thị trường
(tỷ đồng) **1.223**

Số lượng cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)

44.174.520

Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng
tự do (cổ phiếu)

26.504.712

Thay đổi vốn chủ sở hữu

Trong năm 2024, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đã thực hiện phát hành thành công 2.000.000 cổ phiếu đưa tổng vốn điều lệ của Công ty lên 441.745.200.000 đồng.

Thời điểm	Phương thức tăng vốn	Vốn điều lệ trước thay đổi (đồng)	Vốn điều lệ tăng thêm từ đợt phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)
15/08/2024	Phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động	421.745.200.000	20.000.000.000	441.745.200.000

Giao dịch cổ phiếu của người nội bộ và người có liên quan

STT	Cá nhân/Tổ chức giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng giảm
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	1.341.735	3,18%	429.735	0,97%	Bán 1.000.000 cổ phiếu
2	Tạ Ngọc Nhất	Kế toán trưởng	833.169	1,98%	934.169	2,11%	Mua 88.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty
3	Nguyễn Đức Long	Thành viên HĐQT kiêm TGD	205.000	0,49%	331.000	0,75%	Mua 101.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty
4	Nguyễn Hoàng Đạo	Phó TGD	2.272.879	5,39%	2.343.685	5,31%	Mua 126.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty
5	Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT	41.500	0,10%	13.100	0,03%	Mua 113.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty

Cơ cấu cổ đông

Cơ cấu cổ đông theo khu vực địa lý

Cổ đông	Số lượng	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Trong nước	6.016	43.952.388	99,50%
Nước ngoài	26	222.132	0,50%
Tổng cộng	6.042	44.174.520	100,00%

Cơ cấu cổ đông theo cá nhân/tổ chức

Cổ đông	Số lượng	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
Cá nhân	6.021	43.943.268	99,48%
Tổ chức	21	231.252	0,52%
Tổng cộng	6.042	44.174.520	100,00%

Danh sách cổ đông lớn sở hữu trên 5% cổ phần

STT	Tên cá nhân/ Tổ chức	Chức vụ	Cổ phần sở hữu
1	Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	10.089.400
2	Nguyễn Hoàng Đạo	Phó tổng giám đốc	2.343.685

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh 2024	61
Tình hình tài chính	63
Những cải tiến về cơ cấu tổ chức, chính sách, quản lý	65

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2024

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% Thực hiện/Kế hoạch	+/-%yoy
Tổng doanh thu	150	160	106,7%	119%
Lợi nhuận sau thuế	50	63	126,0%	969%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	33%	39%	118%	488%

Năm 2024 là năm ghi nhận sự phục hồi của thị trường bất động sản, mặc dù ghi nhận những tín hiệu hồi phục nhưng kết quả kinh doanh của các doanh nghiệp vẫn rất phân hóa. Sau những năm trước gặp khó khăn do thị trường chung thì đến năm nay kết quả kinh doanh của công ty đã khởi sắc trở lại. Kết quả kinh doanh của công ty: Tổng doanh thu đạt 160 tỷ đồng, đạt 106,7% kế hoạch; Lợi nhuận sau thuế đạt 63 tỷ đồng đạt 126% kế hoạch.

DOANH THU

160 Tỷ đồng

▲ 119%

Doanh thu toàn công ty đạt 160 tỷ đồng, tăng 119% so với năm trước và vượt kế hoạch đặt ra là 150 tỷ đồng. Nhờ sự hồi phục từ thị trường bất động sản, cơ cấu doanh thu đã chuyển dịch sang hoạt động này với 75% đóng góp vào doanh thu, 23% đến từ hoạt động xây dựng còn lại đến từ các hoạt động cung cấp dịch vụ.

LỢI NHUẬN GỘP

23,1 Tỷ đồng

▲ 288%

Lợi nhuận gộp cũng bứt phá mạnh mẽ, từ 23,1 tỷ đồng năm 2023 lên 89,4 tỷ đồng năm 2024, tương ứng mức tăng 288%. Biên lợi nhuận gộp cũng cải thiện đáng kể, từ 32% lên 56%. Nguyên nhân chính của sự gia tăng này là do cơ cấu doanh thu dịch chuyển chủ yếu sang mảng kinh doanh bất động sản – lĩnh vực có biên lợi nhuận gộp cao lên đến 60-70% so với mảng xây lắp có biên lợi nhuận khá nhỏ.

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

63 Tỷ đồng

▲ 969%

Công ty không phát sinh chi phí bán hàng trong năm, chi phí QLDN cũng giảm mạnh nhờ việc giảm trích lập dự phòng. Chi phí lãi vay có tăng nhẹ tuy nhiên không chiếm nhiều trong cơ cấu chi phí do dư nợ vay của công ty khá thấp.

Nhờ những sự cải thiện ở từng khoản mục, LNST của Công ty đạt 63 tỷ đồng tăng mạnh gấp hơn 10 lần so với năm trước đó, vượt kế hoạch đề ra 126%.

Báo cáo hoạt động xây dựng

Trong năm 2024, Hà Nam đặc biệt chú trọng đến việc xây dựng và hoàn thiện hạ tầng các khu, cụm công nghiệp nhằm thu hút đầu tư và thúc đẩy công nghiệp hóa. Nhiều khu công nghiệp mới đã được khởi công xây dựng, tạo động lực cho sự phát triển kinh tế của tỉnh. Sở Xây dựng tỉnh Hà Nam cũng đã triển khai thực hiện lập Đề án Chiến lược phát triển vật liệu xây dựng tỉnh Hà Nam thời kỳ năm 2021-2030, định hướng đến năm 2050. Thấm định các dự án đầu tư khai thác, chế biến khoáng sản làm vật liệu xây dựng; dự án đầu tư khai thác khoáng sản làm nguyên liệu sản xuất xi măng.

Hưởng lợi từ vị trí địa lý của tỉnh Hà Nam, là cửa ngõ phía Nam của Thủ đô Hà Nội cùng với các chiến lược đúng đắn của tỉnh. Với uy tín và bề dày kinh nghiệm trong lĩnh vực xây dựng của mình trong nhiều năm qua, Công ty đã tích cực tham gia đấu thầu và thành công trúng thầu nhiều dự án đầu tư công trên các lĩnh vực như giao thông, xây dựng dân dụng và công nghiệp. Một số dự án tiêu biểu đang triển khai có thể kể đến như Dự án Đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên, Dự án tuyến đường BT từ Hoà Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương, Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất, Công trình Thi công xây dựng Khu DVTM Lưu trú TM4, TM5 tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III.



Báo cáo hoạt động Bất động sản

Trong năm vừa qua, UBND tỉnh Hà Nam đã phê duyệt Chương trình phát triển đô thị tỉnh Hà Nam giai đoạn 2021-2030 và tầm nhìn đến năm 2050.

Trong mảng kinh doanh bất động sản, Ban điều hành đã liên tục đôn đốc đẩy nhanh tiến độ các dự án đô thị và các khu nhà ở tại tỉnh Hà Nam của Công ty. Doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản trong các năm qua đã đóng góp tỷ trọng lớn trong cơ cấu doanh thu của Tổng công ty, các dự án nổi bật có thể kể đến như

- Dự án Khu dân cư Mộc Bắc
- Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hòa Mạc
- Dự án Khu nhà ở Tân Hà
- 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.



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

ĐVT: Tỷ đồng

Tình hình tài sản	2020	2021	2022	2023	2024
Tài sản ngắn hạn	120	100	228	179	194
Tài sản dài hạn	198	406	469	505	607
Tổng tài sản	317	506	697	685	801

TỔNG TÀI SẢN

801 Tỷ đồng

▲ 17%

Tổng tài sản của Công ty liên tục tăng trưởng trong giai đoạn 2020-2022 khi liên tục triển khai các dự án mới. Tuy nhiên, tài sản lại giảm nhẹ trong năm 2023 khi thị trường Bất động sản và Xây dựng đóng băng. Trong năm 2024, khi thị trường hồi phục trở lại, Công ty đã tiếp tục đẩy nhanh triển khai xây dựng các dự án mới đồng thời triển khai bán các dự án trước đó.

TÀI SẢN NGẮN HẠN

194 Tỷ đồng

▲ 8%

Tài sản ngắn hạn của Công ty đạt 194 tỷ đồng vào thời điểm cuối năm 2024, tăng nhẹ 15 tỷ so với năm trước đó, chủ yếu là do tiền mặt tăng từ lợi nhuận bán các dự án trong năm vừa qua.

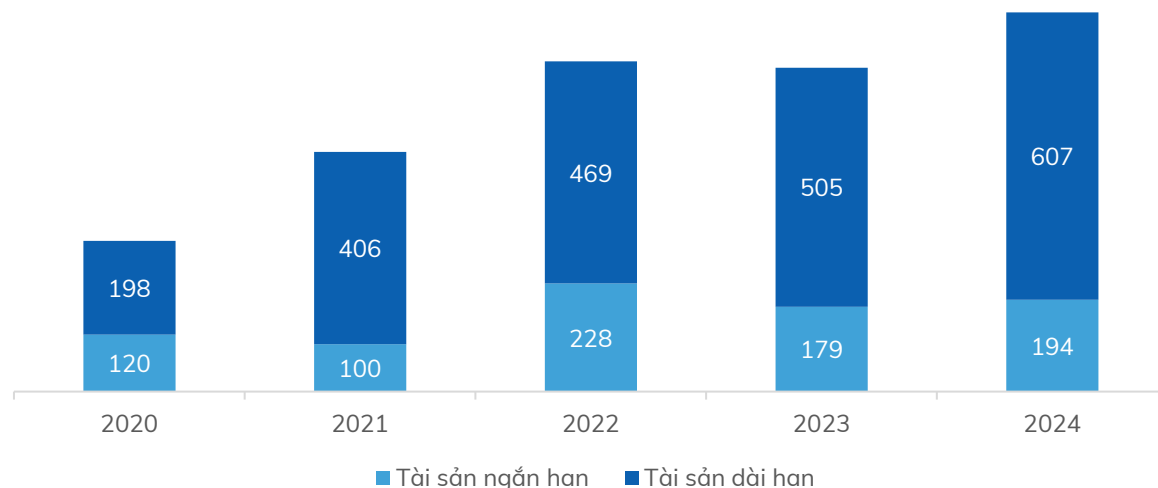
TÀI SẢN DÀI HẠN

607 Tỷ đồng

▲ 20%

Tài sản dài hạn của Công ty tiếp tục tăng trưởng, đạt hơn 606 tỷ đồng trong năm 2024 khi Công ty tiếp tục triển khai các dự án, tài sản dài hạn tập trung chủ yếu ở chi phí xây dựng cơ bản dở dang với các dự án lớn như Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hòa Mạc (204 tỷ), Dự án ĐTXD tuyến đường BT từ Hoà Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương (187 tỷ).

Tổng tài sản giai đoạn 2020-2024 (tỷ VND)



Tình hình nguồn vốn

ĐVT: Tỷ đồng

Tình hình nguồn vốn	2020	2021	2022	2023	2024
Nợ ngắn hạn	35	163	209	193	234
Nợ dài hạn	0	59	61	59	51
Vốn chủ sở hữu	282	284	427	433	516

NỢ NGẮN HẠN

234 Tỷ đồng

▲ 21%

Nợ phải trả của Công ty tại thời điểm cuối năm 2024 là 285 tỷ đồng, tăng nhẹ 33 tỷ (tương ứng mức tăng 13%) so với năm trước đó. Trong đó nợ ngắn hạn tiếp tục chiếm phần lớn với tỷ trọng 82% (tăng với năm trước đó khi nợ ngắn hạn chiếm 76%). Trong đó các khoản mục lớn như vay ngắn hạn (113 tỷ đồng), người mua trả tiền trước (74 tỷ đồng) tăng mạnh cho thấy tín hiệu tích cực về các dự án của Công ty.

NỢ DÀI HẠN

194 Tỷ đồng

▼ 14%

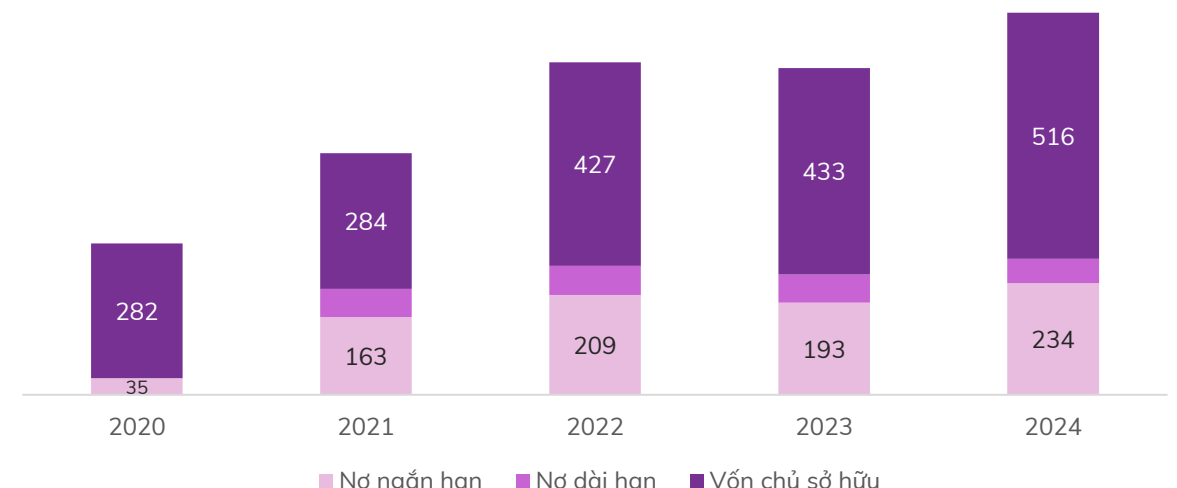
Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm 2024 là 516 tỷ đồng, tăng mạnh 83 tỷ đồng (tương ứng mức tăng 19%). Khoản tăng này nằm ở 2 mục (1) tăng vốn từ phát hành ESOP 20 tỷ đồng và (2) lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ 63 tỷ đồng.

VỐN CHỦ SỞ HỮU

516 Tỷ đồng

▲ 19%

Tổng nguồn vốn giai đoạn 2020-2024 (tỷ VND)



NHỮNG CẢI TIẾN VỀ CƠ CẤU TỔ CHỨC, CHÍNH SÁCH, QUẢN LÝ

1

Về nguồn nhân lực

Năm 2024, mặc dù phải đối mặt với nhiều thách thức từ nền kinh tế vĩ mô, thị trường Bất động sản còn gặp nhiều vướng mắc, Ban điều hành Công ty vẫn kiên định thực hiện các giải pháp linh hoạt nhằm thích ứng với tình hình, đồng thời tập trung phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao. Công ty không ngừng cải thiện chính sách đãi ngộ để thu hút và giữ chân nhân tài, đồng thời thực hiện đánh giá tổ chức nhân sự nhằm phát huy tối đa năng lực của từng cá nhân, tối ưu hiệu suất làm việc của các bộ phận. Ban lãnh đạo cũng chú trọng xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, lành mạnh và đoàn kết, tạo động lực cho nhân viên nỗ lực cống hiến, đồng hành cùng Công ty vượt qua khó khăn và phát triển bền vững.

2

Về văn hóa doanh nghiệp

Công ty luôn đề cao tinh thần đồng hành và gắn kết giữa các nhân viên, xây dựng một môi trường làm việc thân thiện, khuyến khích sự hợp tác và hỗ trợ lẫn nhau. Công ty cũng đã triển khai chương trình hoạt động ngoại khóa, du lịch cho cán bộ nhân viên, tổ chức các ngày lễ cho cán bộ nhân viên... nhằm gia tăng sự kết nối, tinh thần đoàn kết giữa các phòng ban cũng như lan tỏa năng lượng tích cực, thúc đẩy động lực làm việc đến toàn thể cán bộ nhân viên.

Đối với khách hàng, Công ty đưa ra phương châm đặt khách hàng làm trọng tâm. Công ty cam kết giữ vững chữ "Tín" trong mọi hoạt động, luôn bảo vệ uy tín thương hiệu bằng việc cung cấp sản phẩm và dịch vụ chất lượng cao, đáp ứng đúng tiến độ cam kết.

3

Về quy trình kiểm soát

Công ty liên tục tiến hành rà soát và nâng cấp các quy trình đánh giá nội bộ, đảm bảo nhận diện và phòng ngừa hiệu quả các rủi ro tiềm ẩn, góp phần nâng cao tính ổn định và hiệu suất vận hành hệ thống. Việc ứng dụng công nghệ trong quản lý doanh nghiệp được đẩy mạnh, giúp tối ưu hóa quy trình kiểm soát và phản ứng nhanh chóng trước những biến động của thị trường. Ban Giám đốc cũng đã tăng cường hệ thống cảnh báo sớm, xây dựng các kịch bản ứng phó linh hoạt, đồng thời đảm bảo mọi hoạt động đều tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật hiện hành.

4

Về hoạt động xã hội

Công ty luôn ý thức rằng sự phát triển của doanh nghiệp phải song hành với sự phát triển bền vững của cộng đồng và môi trường. Trong quá trình triển khai và vận hành các dự án, Công ty chú trọng đến việc giảm thiểu tác động môi trường, tiết kiệm tài nguyên, sử dụng năng lượng hiệu quả.

Bên cạnh đó, Công ty tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội, đóng góp vào việc xây dựng cơ sở hạ tầng như điện, đường giao thông, đồng thời hưởng ứng các hoạt động phủ xanh, bảo vệ môi trường. Ngoài ra, Công ty cũng đặc biệt quan tâm đến việc đảm bảo an toàn lao động, tạo điều kiện làm việc tốt nhất cho nhân viên và người lao động tại công trường.

KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN KINH DOANH NĂM 2025

Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2025

Doanh thu thuần

260 tỷ đồng

Lợi nhuận sau thuế

50 tỷ đồng

Vốn điều lệ

650 tỷ đồng

Cổ tức

10%

Giải trình cơ sở kế hoạch kinh doanh năm 2025

Năm 2025, mặc dù toàn bộ nền kinh tế và lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty vẫn còn tương đối nhiều khó khăn nhưng với Công ty sẽ cố gắng để hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra:

Về chỉ tiêu doanh thu: Năm 2025, dự kiến sẽ tiếp tục bán và bàn giao các lô đất tại Dự án Khu dân cư Mộc Bắc với tổng doanh thu ước đạt 30 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động xây dựng và dịch vụ cho thuê nhà xưởng dự kiến đạt khoảng 220 tỷ đồng.

▪ **Về chỉ tiêu lợi nhuận sau thuế:** Kế hoạch lợi nhuận sau thuế của cổ đông Công ty sẽ là khoảng 50 tỷ đồng.

▪ **Về chỉ tiêu cổ tức:** Công ty dự kiến sẽ trả cổ tức trong năm nay với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu.

Kế hoạch phát triển nhân sự

Trong năm 2025, Công ty tiếp tục chú trọng phát triển nguồn nhân lực bằng cách tổ chức các chương trình đào tạo chuyên sâu dành cho kỹ sư, cán bộ và nhân viên, đảm bảo đội ngũ nhân sự đáp ứng đầy đủ các tiêu chuẩn chuyên môn và yêu cầu công việc. Đồng thời, hệ thống quản lý đánh giá và xếp hạng nhân sự sẽ tiếp tục được cải thiện theo hướng công bằng, minh bạch, giúp khen thưởng rõ ràng, bố trí nhân sự hợp lý, từ đó phát triển nhân tài và tạo cơ hội thăng tiến cho nhân viên.

Kế hoạch quản lý điều hành

Công ty tiếp tục tập trung nâng cao tính chủ động trong công tác quản lý điều hành của đội ngũ lãnh đạo và cán bộ quản lý. Để đạt được mục tiêu này, Công ty sẽ triển khai các chương trình đào tạo nội bộ và hợp tác đào tạo bên ngoài nhằm nâng cao năng lực lãnh đạo, quản lý. Bên cạnh đó, bộ máy nhân sự sẽ được tinh gọn để tối ưu hiệu suất làm việc, đảm bảo vận hành doanh nghiệp trên tinh thần tiết kiệm và hiệu quả.

Kế hoạch tài chính

Duy trì cơ cấu vốn an toàn, đồng thời mở rộng hợp tác với các ngân hàng, bao gồm ngân hàng quốc doanh, ngân hàng tư nhân. Điều này giúp đa dạng hóa nguồn vốn, tối ưu hóa lãi suất và chính sách vay, tạo điều kiện thuận lợi cho các gói hỗ trợ tài chính phù hợp với nhiều phân khúc khách hàng. Bên cạnh đó, công tác quan hệ nhà đầu tư cũng được đẩy mạnh nhằm nâng cao thanh khoản và đảm bảo khả năng huy động vốn hiệu quả trên thị trường chứng khoán.

Kế hoạch quản lý dự án

Công ty sẽ tập trung sử dụng nguồn vốn huy động để đẩy mạnh các hoạt động sản xuất kinh doanh, bao gồm công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và thu hồi các quỹ đất lớn tại các dự án trọng điểm đã được cấp chủ trương đầu tư. Việc kiểm soát tiến độ và chất lượng dự án sẽ được thực hiện chặt chẽ theo hệ thống tài liệu quản lý dự án đã ban hành và các kế hoạch được phê duyệt.

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh năm 2024 71

Định hướng hoạt động của Hội đồng quản trị năm 2025 76

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2024

Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

“Năm 2024, tình hình kinh tế toàn cầu hồi phục chậm, căng thẳng địa chính trị và chính sách bảo hộ gia tăng ảnh hưởng tiêu cực đến tăng trưởng toàn cầu”.

Tại Việt Nam, thị trường bất động sản có dấu hiệu phục hồi nhờ các chính sách hỗ trợ từ Chính phủ như tháo gỡ pháp lý dự án, điều chỉnh tín dụng và kích cầu nhà ở xã hội. Tuy nhiên, thị trường vẫn gặp nhiều khó khăn về nguồn vốn, thanh khoản chậm và sự thận trọng từ nhà đầu tư. Tận dụng sự hồi phục của thị trường, Công ty đã đạt được những kết quả tích cực

Chỉ tiêu đề ra tại ĐHCĐ	Kế hoạch	Thực hiện	% Thực hiện so với kế hoạch
Tổng doanh thu	150	160	106,7%
Lợi nhuận sau thuế	50	63	126,0%

Đánh giá kết quả

Hưởng lợi từ sự hồi phục của thị trường bất động sản, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc đã đảm bảo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt nhiều kết quả tích cực, vượt kế hoạch đề ra. Kết quả tích cực trong năm 2024 là tiền đề để tiếp tục tăng trưởng trong năm 2025 khi nền kinh tế phục hồi tích cực hơn khi những chính sách hỗ trợ, kích thích kinh tế của Chính phủ được đưa ra.

Đánh giá công tác tổ chức và hoạt động của Hội đồng quản trị

Trong năm 2024, Hội đồng quản trị đã thể hiện sự hoạt động hiệu quả và sự liên kết chặt chẽ với Ban Tổng Giám đốc, đồng thời kết hợp tinh thần làm việc đoàn kết với phương hướng quản trị tinh gọn và đổi mới, vẫn giữ được các giá trị truyền thống. HĐQT đã tuân thủ Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông và tập trung vào hoạt động sản xuất kinh doanh của Tổng Công ty để đề xuất các giải pháp và quyết định mang lại tác động tích cực đối với hoạt động kinh doanh, đảm bảo mục tiêu duy trì sự ổn định và phát triển bền vững của Công ty.

Các cuộc họp của Hội đồng quản trị đã được tổ chức đúng quy định pháp luật và diễn ra định kỳ. Trong năm 2024, Hội đồng đã tổ chức tổng cộng 12 cuộc họp và thông qua 12 nghị quyết, nhằm thực hiện chức năng điều hành hoạt động của Công ty và chỉ đạo Ban Tổng giám đốc thực hiện các phương án và nhiệm vụ sản xuất kinh doanh được giao phó bởi Đại hội đồng Cổ đông. Các quyết định và nghị quyết của Hội đồng quản trị đã được ban hành đúng quy định và yêu cầu của pháp luật, đồng thời đáp ứng nhanh chóng và hiệu quả yêu cầu công việc trong năm

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham gia	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông: Nguyễn Minh Hoàn	12	100%	
2	Ông: Cù Đức Ngọc	12	100%	
3	Ông: Nguyễn Văn Hùng	12	100%	
4	Ông: Trần Ngọc Tuyền	12	100%	
5	Ông: Nguyễn Đắc Long	12	100%	

Các hoạt động quan trọng của Hội đồng quản trị



Đánh giá về hoạt động giám sát của Hội đồng quản trị đối với Ban Tổng giám đốc

Năm 2024, Hội đồng quản trị đã thực hiện giám sát, chỉ đạo thường xuyên và kịp thời các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của Công ty:

Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc qua các cuộc họp trực tiếp của Hội đồng quản trị, cuộc họp giao ban hàng tháng của Ban Tổng Giám đốc và các Báo cáo (Báo cáo tài

chính quý, bán niên, năm; báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc).

Hội đồng quản trị tổ chức làm việc trực tiếp theo những vấn đề xét thấy cần thiết, có sự phân công rõ ràng cho Ban Tổng Giám đốc triển khai và thực hiện công việc.

Đảm bảo tất cả các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc tuân thủ đúng pháp luật, chủ trương của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành.



Chúng tôi đưa ra đánh giá về hoạt động của Ban Tổng giám đốc trên các phương diện dưới đây:

Hoạt động tài chính

Công ty thực hiện quản trị tài chính minh bạch, sử dụng nguồn vốn một cách hợp lý và hiệu quả. Các giao dịch tái cấu trúc vốn được triển khai đúng mục đích, góp phần tối ưu hóa hoạt động kinh doanh. Công ty luôn tìm kiếm các cơ hội để tối ưu hiệu quả tài chính như gia tăng dư nợ vay trong bối cảnh mặt bằng lãi suất thấp, duy trì mức đòn bẩy tối ưu, an toàn, tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu luôn ở mức rất thấp so với các doanh nghiệp trong ngành, áp lực chi phí lãi vay theo đó cũng tương đối thấp. Hoạt động tài chính an toàn, hiệu quả tạo sự an tâm đối với cổ đông và các bên liên quan khi hợp tác với Công ty.

Hoạt động xây lắp

Với kinh nghiệm và vị thế lâu năm tại tỉnh Hà Nam, trong năm vừa qua công ty tiếp tục tham gia triển khai và đấu thầu nhiều dự án, công trình bao gồm cả đầu tư công và Bất động sản dân dụng với tư cách là chủ đầu tư, thầu xây dựng. Các dự án nổi bật có thể kể đến như Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp Văn phòng cho thuê tại KĐT Hòa Mạc, Dự án tuyến đường BT từ Hòa Mạc đến ĐH05, cùng nhiều dự án xây dựng KĐT, tuyến đường và nhà xưởng khác.



Thị trường bất động sản đã có những tín hiệu hồi phục trong năm 2024 và kỳ vọng sẽ tiếp đà trong năm 2025 kéo theo sự hồi phục của ngành xây dựng. Mặc dù giải ngân vốn đầu tư công chưa thực sự khởi sắc nhưng dự kiến sẽ có những tăng trưởng tích cực trong năm 2025 khi đây là năm cuối của kế hoạch đầu tư công trung hạn 2021- 2025. Chính phủ liên tục thúc đẩy mạnh giải ngân đầu tư công để làm đầu tàu phát triển kinh tế trong năm 2025 đạt mục tiêu tăng trưởng GDP 8% đề ra. Trên cơ sở hồi phục của toàn ngành, công ty với vị thế của mình sẽ tiếp tục thực hiện đấu thầu các dự án mới và tiếp tục đẩy nhanh triển khai các dự án đang dang dở đem lại lợi ích cho cổ đông.

Hoạt động động đầu tư bất động sản

Trong năm vừa qua, Công ty tiếp tục triển khai các dự án sẵn có như: Khu dân cư Mộc Bắc, Khách sạn Hòa Mạc, đồng thời bắt đầu triển khai một dự án lớn khác là Khu nhà ở và TMDV Đồng Văn. Trong năm vừa qua công ty đã bắt đầu bàn giao và ghi nhận doanh thu với Khu dân cư Mộc Bắc, dự án này sẽ tiếp tục ghi nhận doanh thu trong năm tới.



Thị trường Bất động sản trong năm 2025 có nhiều kỳ vọng tăng trưởng như (1) Kỳ vọng hạ lãi suất từ NHNN hỗ trợ kích thích kinh tế; (2) Hoàn thiện hệ thống thể chế, các văn bản pháp luật như Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở bắt đầu có tác động tới thị trường; (3) Đẩy mạnh giải ngân Đầu tư công hỗ trợ kết nối, đồng bộ hạ tầng. Dựa theo kỳ vọng tăng trưởng của ngành, HĐQT sẽ chỉ đạo Ban điều hành nỗ lực tiếp tục triển khai các dự án dở dang đồng thời mở bán các dự án đã hoàn thành đem lại doanh thu và lợi nhuận tới cổ đông. Bên cạnh đó sẽ tiếp tục triển khai nghiên cứu các dự án tiềm năng gói đầu trong tương lai.

Hoạt động cộng đồng xã hội

Là một doanh nghiệp đại chúng, theo đuổi xu thế tăng trưởng bền vững đang thịnh hành ở các thị trường phát triển, Công ty luôn kiên định với định hướng phát triển bền vững, không chỉ tập trung vào duy trì và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh mà còn đặt trách nhiệm xã hội lên hàng đầu. Trong suốt quá trình hoạt động, Công ty luôn dành ngân sách để tham gia tích cực vào các chương trình thiện nguyện, góp phần lan tỏa giá trị nhân văn đến cộng đồng.

Hội đồng Quản trị luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định của doanh nghiệp, Điều lệ công ty và đảm bảo sự phân công nhiệm vụ hợp lý giữa các thành viên, kịp thời đưa ra các quyết sách quan trọng. Bên cạnh đó, HĐQT cũng thực hiện đánh giá khách quan về kiểm soát nội bộ, đảm bảo tính minh bạch và công bằng trong hoạt động quản trị, bảo vệ quyền lợi của các cổ đông, đặc biệt là cổ đông nhỏ lẻ.

Hoạt động quản lý

Tổng công ty tiếp tục duy trì và phát huy chính sách khen thưởng theo nguyên tắc và triết lý hướng đến giá trị truyền thống và bền vững. Chính sách này không chỉ nhằm khích lệ nhân viên về mặt vật chất mà còn tạo động lực tinh thần, góp phần xây dựng đội ngũ nhân sự gắn kết và cống hiến. Đồng thời, công ty cũng

không ngừng cải tiến mô hình quản trị, phù hợp với tình hình kinh doanh thực tế, hướng đến một môi trường làm việc năng động, sáng tạo. Việc tuân thủ chặt chẽ các quy trình và quy định của từng bộ phận, phòng ban cũng được đẩy mạnh, đảm bảo sự vận hành hiệu quả và thông suốt trong toàn hệ thống.

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2025

Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

Hoạt động của Hội đồng quản trị luôn trên cơ sở tôn trọng quy định pháp luật, với nguyên tắc đa số, trung thực và thận trọng để đảm bảo thực hiện tốt các Nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thường niên;

Xây dựng định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2025 nhằm đảm bảo hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch năm 2025 và đạt mức tăng trưởng cao

Ban Tổng giám đốc nhận sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, tiếp tục đẩy nhanh hơn nữa tiến độ thực hiện ở các dự án đã và đang triển khai, tập trung hoàn thành để có doanh thu và lợi nhuận cho cổ đông (chi tiết các dự án xem tại phần “TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN”).

Đối với các mảng ngoài dự án, HĐQT công ty vẫn chú trọng vào lĩnh vực xây dựng công trình dân dụng, giao thông thủy lợi... sử dụng vốn ngân sách nhà nước và vốn tư nhân. Đây là mảng kinh doanh mà Tổng công ty đã gây dựng và hoạt động được từ những ngày đầu thành lập công ty nhằm tạo công ăn việc làm và thu nhập ổn định cho CBCNV trong công ty và duy trì hoạt động ổn định trong doanh nghiệp.

Đối với hoạt động quản trị doanh nghiệp

Công ty tiếp tục cải thiện môi trường làm việc, duy trì công tác đào tạo nội bộ và đào tạo bên ngoài để nâng cao chất lượng nhân sự.

Áp dụng có hiệu quả văn hóa doanh nghiệp vào hoạt động hàng ngày của Công ty góp phần nâng tính hấp dẫn của môi trường làm việc.

Kiểm soát việc tuân thủ Điều lệ Công ty, các quy định nội bộ nhằm đảm bảo tính minh bạch trong hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty, tôn trọng quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông.

QUẢN TRỊ CÔNG TY

Hoạt động của HĐQT năm 2024	79
Hoạt động của Ban kiểm soát năm 2024	83
Các giao dịch, thù lao và các khoản lợi ích của HĐQT, BGĐ và BKS	85
Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty	88

HOẠT ĐỘNG HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Vai trò của quản trị với sự phát triển của Nam Hà Nội

Quản trị công ty là yếu tố cốt lõi cho sự phát triển hiệu quả và tăng trưởng bền vững, trong đó các hoạt động của Công ty được tổ chức theo các khối chức năng, phụ trách các lĩnh vực trong chuỗi giá trị. Đối với Tổng Công ty Đầu tư phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, việc triển khai điều hành Công ty một cách minh bạch và trách nhiệm, tuân theo những nguyên tắc quản trị tốt nhất chính là nhằm phục vụ lợi ích lâu dài của Công ty và các cổ đông, cũng như cân bằng quyền lợi của các bên liên quan.

Trong năm 2024 vừa qua, HĐQT vẫn thực hiện giám sát hoạt động kinh doanh, triển khai các nghị quyết của ĐHĐCĐ thông qua Ban Tổng giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền; thường xuyên đánh giá, kiểm soát rủi ro, kịp thời đưa ra các quyết định, chiến lược phù hợp với tình hình hoạt động của Công ty.

Giới thiệu HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông: Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	09/06/2020	
2	Ông: Cù Đức Ngọc	Thành viên HĐQT	09/06/2020	
3	Ông: Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	09/06/2020	
4	Ông: Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT độc lập	19/04/2023	
5	Ông: Nguyễn Đắc Long	Thành viên HĐQT	19/04/2023	



Hoạt động của HĐQT năm 2024

Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông: Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	10.089.400	22,84%
2	Ông: Cù Đức Ngọc	Thành viên HĐQT	62.500	0,14%
3	Ông: Nguyễn Đắc Long	Thành viên HĐQT	331.000	0,75%
4	Ông: Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	429.735	0,97%
5	Ông: Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT	13.100	0,03%

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 12 cuộc họp với tỷ lệ tham dự của các Thành viên HĐQT như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông: Nguyễn Minh Hoàn	12	100%	
2	Ông: Cù Đức Ngọc	12	100%	
3	Ông: Nguyễn Văn Hùng	12	100%	
4	Ông: Trần Ngọc Tuyến	12	100%	
5	Ông: Nguyễn Đắc Long	12	100%	

Danh sách Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2024

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2024/NHA/NQ-HĐQT	05/03/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2024;	100%
2	02/2024/NHA/NQ-HĐQT	25/04/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua Quy chế và các nội dung liên quan đến việc phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động;	100%
3	03/2024/NHA/NQ-HĐQT	26/04/2024	Nghị quyết HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu theo Chương trình lựa chọn cho người lao động;	100%
4	04/2024/NHA/NQ-HĐQT	19/06/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua Quy chế (sửa đổi) phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động;	100%
5	05/2024/NHA/NQ-HĐQT	21/06/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán thực hiện soát xét BCTC bán niên và kiểm toán BCTC năm 2024 của Công ty;	100%
6	06/2024/NHA/NQ-HĐQT	06/09/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua Kết quả phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty và triển khai các nội dung công việc liên quan;	100%
7	07/2024/NHA/NQ-HĐQT	25/09/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua việc triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;	100%
8	08/2024/NHA/NQ-HĐQT	26/09/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2024;	100%
9	09/2024/NHA/NQ-HĐQT	30/09/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua Hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;	100%
10	10/2024/NHA/NQ-HĐQT	28/10/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua chủ trương ký kết hợp đồng, giao dịch với bên có liên quan;	100%
11	11/2024/NHA/NQ-HĐQT	29/11/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua việc tạm dừng phát hành cổ phiếu ra công chúng năm 2024;	100%
12	12/2024/NHA/NQ-HĐQT	17/12/2024	Nghị quyết HĐQT thông qua đề nghị cấp mới hạn mức tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã Duy Tiên – Hà Nam.	100%

Hoạt động của HĐQT độc lập

Các thành viên HĐQT độc lập tham gia đầy đủ và chủ trì các buổi làm việc định kỳ để cố vấn cho Ban Tổng Giám đốc về quản lý, phát triển dự án, cải tiến hệ thống, quy trình; tiếp thị & kinh doanh; nhân sự... Bên cạnh đó, HĐQT độc lập cũng tích cực đưa ra các ý kiến, nhận định, quan điểm độc lập và khách quan trước HĐQT & Chủ tịch HĐQT với các vấn đề quan trọng của Công ty.



Hoạt động giám sát của HĐQT đối với Ban Tổng Giám đốc

Trong năm 2024 vừa qua, HĐQT vẫn thực hiện giám sát, chỉ đạo thường xuyên và kịp thời các hoạt động của Ban Tổng giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ hoạt động của Công ty:

Thường xuyên giám sát việc tổ chức thực hiện kế hoạch sản xuất kinh doanh. Yêu cầu Ban Tổng Giám đốc báo cáo thường xuyên kết quả thực hiện theo từng kỳ sản xuất. Đề ra giải pháp kịp thời nhằm nâng cao hiệu quả sản xuất kinh doanh.

Hàng tháng tổ chức họp giao ban toàn Công ty với thành phần bao gồm: Hội đồng quản trị, Ban kiểm soát, Ban Tổng giám đốc, Trưởng các phòng ban. Để đánh giá mức độ thực hiện nhiệm vụ SXKD, kết quả thực hiện: Đề ra kế hoạch chi tiết trong tháng tới; Giải quyết các vấn đề còn tồn đọng trong quá trình SXKD của Công ty.

Thường xuyên nhắc nhở đôn đốc Ban Tổng Giám đốc thực hiện báo cáo và công bố thông tin cho đúng với các quy định của Pháp luật hiện hành.

HOẠT ĐỘNG BAN KIỂM SOÁT

Thành viên Ban Kiểm Soát

Ban Kiểm soát gồm 03 Kiểm soát viên do ĐHQĐ bầu ra để thực hiện các hoạt động giám sát theo quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty. Danh sách thành viên BKS cụ thể như sau:

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu là thành viên BKS	Lợi ích liên quan đến Công ty	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết
1	Ông: Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng ban	12/04/2021	Không có	04	100%	100%
2	Bà: Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	09/06/2020	Không có	04	100%	100%
3	Ông: Trần Thế Kiên	Thành viên	12/04/2021	Không có	04	100%	100%

Hoạt động giám sát của BKS đối với HĐQT, Ban Tổng giám đốc điều hành và cổ đông

Trong năm 2024, Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng giám đốc điều hành trong công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

Về phía HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các phòng ban chức năng đã cung cấp đầy đủ, kịp thời thông tin, tài liệu về công tác quản lý, điều hành và hoạt động kinh doanh của Công ty theo yêu cầu của Ban Kiểm soát; tạo điều kiện để BKS thực hiện quyền và nhiệm vụ theo quy định của Pháp luật, Điều lệ Công ty.

Về quan hệ cổ đông: Trong năm , không có văn bản nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi về Ban kiểm soát yêu cầu kiểm tra các vấn đề liên quan đến các công tác quản lý, điều hành của HĐQT, Ban Tổng Giám đốc và các mặt hoạt động của Công ty.

Phối hợp hoạt động giữa Ban kiểm soát và Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc, các cán bộ quản lý khác

BKS, HĐQT và Ban TGD đã duy trì được mối quan hệ cộng tác, hợp tác phối hợp chặt chẽ trên nguyên tắc vì lợi ích chung của Công ty, của cổ đông, và tuân thủ các quy định của pháp luật và Điều lệ Công ty.

BKS kiểm tra, rà soát các văn bản quản lý nội bộ đã ban hành đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật mới ban hành và tình hình phát triển của Công ty.

Hàng quý BKS thực hiện thẩm định báo cáo đánh giá công tác quản lý của HĐQT, báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh của Tổng Giám Đốc Công ty và thẩm định báo cáo tài chính, đảm bảo các báo cáo phản ánh trung thực tình hình hoạt động kinh doanh và tình hình tài chính của công ty tại thời điểm báo cáo.

BKS kiểm tra các nghị quyết, quyết định của HĐQT đảm bảo tính phù hợp về thẩm quyền trong công việc ra quyết định. Tham gia đóng góp ý kiến và thực hiện vai trò kiểm soát toàn diện (kiểm tra, giám sát trước, trong và sau hoạt động), nhận diện và kiểm soát các rủi ro tiềm ẩn trong nội bộ hoặc ngoài công ty.

BKS kiểm soát việc quản lý và sử dụng vốn nhằm bảo toàn và phát triển của Công ty.

Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính của công ty

Ban kiểm soát thống nhất với các nội dung Báo cáo tài chính năm 2024 do Ban Tổng giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán của công ty lập và được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế kiểm toán. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu của tình hình tài chính của công ty tại thời điểm ngày 31/12/2024, phù hợp các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý liên quan. Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2024 theo Báo cáo tài chính như sau:

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Thực hiện năm 2024	% thực hiện so với năm 2023
Doanh thu thuần	73	160	219%
Lợi nhuận trước thuế	8	79	988%
Lợi nhuận sau thuế	6	63	1.050%

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2023	Thực hiện năm 2024	% thực hiện so với năm 2023
Tài sản ngắn hạn	179	194	108%
Tài sản dài hạn	505	607	120%
Tổng tài sản	684	801	117%



CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH CỦA HĐQT, BGD VÀ BKS

Lương thưởng, thù lao, các khoản lợi ích của HĐQT, BKS

Mức thù lao của HĐQT: Trong năm 2024, tổng mức thù lao mà Công ty chi trả cho các thành viên HĐQT là 144 triệu đồng.

Mức thù lao của Ban kiểm soát: Trong năm 2024 tổng thù lao chi trả cho các thành viên BKS là 72 triệu đồng.

STT	Họ và tên	Mức thù lao theo tháng	Mức thù lao năm	Thưởng trong năm
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ				
1	Nguyễn Minh Hoàn			0
2	Cù Đức Ngọc	3.000.000	36.000.000	0
3	Nguyễn Văn Hùng	3.000.000	36.000.000	0
4	Trần Ngọc Tuyến	3.000.000	36.000.000	0
5	Nguyễn Đức Long	3.000.000	36.000.000	0
BAN KIỂM SOÁT				
1	Nguyễn Văn Nghĩa	2.000.000	24.000.000	0
2	Trần Thế Kiên	2.000.000	24.000.000	0
3	Đặng Thị Thu Phương	2.000.000	24.000.000	0



Giao dịch của người nội bộ và người liên quan với cổ phiếu của Công ty

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	1.341.735	3,18%	429.735	0,97%	Bán 1.000.000 cổ phiếu Mua 88.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty
2	Tạ Ngọc Nhất	Kế toán trưởng	833.169	1,98%	934.169	2,11%	Mua 101.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty
3	Nguyễn Đức Long	Thành viên HĐQT kiêm TGD	205.000	0,49%	331.000	0,75%	Mua 126.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty
4	Nguyễn Hoàng Đạo	Phó TGD	2.272.879	5,39%	2.343.685	5,31%	Mua 113.000 cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động trong công ty Bán 42.194 cổ phiếu
5	Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT	41.500	0,10%	13.100	0,03%	Bán 28.400 cổ phiếu



Đánh giá việc thực hiện các quy định về quản trị công ty

Quản trị công ty hiệu quả luôn là nền tảng cho sự phát triển lâu dài và bền vững. Với vị thế là một trong những thương hiệu uy tín hàng đầu Việt Nam, hoạt động Quản trị công ty của NHA đã luôn đáp ứng đầy đủ các tiêu chí quy định theo pháp luật Việt Nam hiện hành, đóng vai trò tiên quyết trong việc thúc đẩy hoạt động kinh doanh, hoàn thành các chiến lược phát triển bền vững trung và dài hạn. Bên cạnh việc xây dựng một cơ cấu quản trị vững mạnh trên cơ sở tuân thủ quy định của pháp luật Việt Nam, Công ty sẽ xây dựng và ban hành hệ thống các quy chế nội bộ nhằm tạo ra một cơ chế quản trị thống nhất và xuyên suốt để kiểm soát, giám sát hoạt động của Công ty một cách chuyên nghiệp, minh bạch, hiệu quả, góp phần đảm bảo lợi ích của cổ đông và của nhà đầu tư.

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tổng quan về Báo cáo phát triển bền vững	91
Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh	95
Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên, năng lượng và quản lý chất thải	97
Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng	99

THÔNGIỆP VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Ngày nay, phát triển bền vững như là một trong những trọng tâm phát triển của các quốc gia và doanh nghiệp trên toàn thế giới. Tại Việt Nam, chính phủ đã ban hành rất nhiều chính sách ưu tiên phát triển kinh tế cũng đồng thời khẳng định mục tiêu phát triển bền vững.

Phát triển bền vững là sự phát triển nhằm đáp ứng các nhu cầu của thế hệ hiện tại mà không làm tổn hại đến khả năng đáp ứng những nhu cầu này của thế hệ tương lai dựa trên sự kết hợp chặt chẽ, hài hòa giữa bốn yếu tố: Tăng trưởng kinh tế; Đảm bảo công bằng xã hội; Bảo vệ môi trường và Tôn trọng nhân quyền. Trong suốt hơn 20 hình thành và phát triển, song hành với mục tiêu tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận, NHA cũng không ngừng nâng cao năng lực quản trị, đóng góp xã hội và bảo vệ môi trường để đáp ứng các tiêu chuẩn phát triển bền vững tại Việt Nam..

Dựa trên 5 mục tiêu chính: Dự án – Tài chính – Quản trị - Nhân lực – Thương hiệu, NHA luôn lấy con người làm trọng tâm trong mọi hoạt động, nhất quán với các định hướng bền vững về xã hội và môi trường hướng tới cân bằng lợi ích của tất cả các bên liên quan.

Với mục tiêu phát triển bền vững, điều này thúc đẩy, tạo thêm sức mạnh cho NHA kiên định với những giá trị cốt lõi, tiếp tục thực hiện sứ mệnh đưa Công ty trở thành doanh nghiệp trường tồn và mang lại lợi ích lâu dài cho các bên liên quan.

TẦM NHÌN VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG CỦA NHA

Với NHA, phát triển bền vững là một trong những tiêu chí và sứ mệnh không thể tách rời với quá trình phát triển của công ty từ những ngày đầu thành lập, dựa trên 3 nền tảng: Hoạt động kinh doanh bền vững, Bảo vệ môi trường và Đóng góp cho xã hội. Các hình thức cho việc phát triển bền vững tại NHA bao gồm:

Tầm nhìn

Trở thành một trong những doanh nghiệp Bất động sản tích hợp hàng đầu trên địa bàn tỉnh Hà Nam



- Đổi mới hệ sinh thái: Từng bước đổi mới hệ sinh thái của doanh nghiệp để tạo nên những sản phẩm/ dịch vụ có tác động tích cực lên môi trường và xã hội: bước đầu xây dựng hệ sinh thái khu đô thị tích hợp tạo các giá trị sống an cư - học tập - vui chơi - giải trí cho người dân địa phương và khu vực lân cận.
- Xây dựng các đô thị và các khu dân cư mở cửa cho cộng đồng an toàn và bền vững.
- Xây dựng cơ sở hạ tầng vững chắc, đẩy mạnh công nghiệp hóa rộng mở và bền vững, khuyến khích đổi mới.

Tầm nhìn

Thương hiệu uy tín với trọng tâm khách hàng



- Đảm bảo và cải thiện chất lượng sản phẩm ngày một tốt hơn.
- Duy trì dịch vụ khách hàng tốt.
- Tạo thêm các giá trị gia tăng cho khách hàng sử dụng sản phẩm.
- Đảm bảo an toàn và sức khỏe của khách hàng

Hoạt động kinh doanh bền vững



- Đảm bảo lợi ích của các cổ đông.
- Đảm bảo tốc độ phát triển kinh doanh.
- Đảm bảo đóng góp tốt cho ngân sách nhà nước

Gia tăng giá trị cho người lao động và tạo môi trường làm việc hạnh phúc



- Tạo môi trường làm việc tốt cho nhân viên, hướng tới là một nơi làm việc hạnh phúc.
- Đảm bảo an toàn và sức khỏe lao động.
- Đem lại cho các thành viên, người lao động của Công ty một cuộc sống sung túc về vật chất và đa dạng về tinh thần.

Là niềm tự hào của người lao động, cộng đồng, địa phương và Việt Nam



- Thúc đẩy tăng trưởng kinh tế dài hạn, rộng mở và bền vững, việc làm đầy đủ và năng suất, công việc tốt cho tất cả mọi người.
- Tạo ra một môi trường gắn kết với các cộng đồng dân cư tại địa phương.
- Tạo ra một môi trường giúp người lao động có cơ hội học tập, sáng tạo, phát triển và thoải mái thể hiện tài năng.

Ưu tiên phát triển bền vững của Công ty

Nội dung ưu tiên phát triển bền vững của NHA được căn cứ trên các giá trị của doanh nghiệp và có tham khảo Bộ Tiêu chuẩn GRI của GlobalReporting.org; Sổ tay về triển khai và công bố thông tin Môi trường, Xã hội và Quản trị (Sổ tay ESG) và Thông tư 96/2020/TT-BTC Hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán của Bộ Tài chính.

Phạm vi tập trung phát triển bền vững	Lĩnh vực trọng yếu	Yếu tố trọng yếu	Chỉ số GRI liên quan	Mối tương quan	Bên liên quan
Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh	Trách nhiệm trong đầu tư và kinh doanh	Kết quả hoạt động đầu tư và kinh doanh	GRI 201	Đảm bảo hiệu quả trong hoạt động đầu tư và kinh doanh nhằm tối ưu lợi ích cho các bên liên quan	NHA
		Tác động lên kinh tế địa phương	GRI 203	Đóng góp vào ngân sách địa phương	NHA, Cộng đồng địa phương
	Quản trị Công ty	Quản trị hiệu quả các hoạt động kinh doanh, đầu tư hướng đến phát triển bền vững	GRI 103	Không ngừng nâng cao năng lực quản trị đáp ứng lợi ích của tất cả các bên liên quan.	NHA, Khách hàng, Nhà cung cấp, Nhà thầu, Địa phương
		Công bố thông tin đầy đủ và công bằng với các bên liên quan	GRI 102	Đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời cho các bên liên quan	
	Quản trị rủi ro	Tuân thủ quy định về môi trường	GRI 307	Quản lý rủi ro uy tín doanh nghiệp trong đầu tư và kinh doanh	NHA, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp
		Chống tham nhũng	GRI 205	Không phát sinh các hoạt động gian lận và tham nhũng trong quá trình đầu tư và kinh doanh	NHA, Người lao động
		Có trách nhiệm trong tiếp thị và giới thiệu sản phẩm	GRI 417	Tiếp thị và giới thiệu sản phẩm đầy đủ để giúp khách hàng ra quyết định chính xác.	NHA, Khách hàng
	Cải tiến và đổi mới	Kết quả hoạt động kinh doanh	GRI 201	Áp dụng cải tiến và đổi mới trong phát triển dự án	NHA, Khách hàng, Nhà thầu, Nhà cung cấp
Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên, năng lượng và xả thải	Kiểm soát phát sinh chất thải	Khí thải, rác thải	GRI 305	Giảm thiểu phát sinh chất thải trong thi công xây dựng	NHA, Nhà thầu
	Tiêu thụ nước	Nước	GRI 303	Tiết kiệm nước góp phần bảo tồn nguyên tài nguyên	NHA, Khách hàng, Cư dân
	Quản lý và xử lý rác thải	Rác thải	GRI 306	Tăng tái sử dụng, giảm rác thải, góp phần bảo vệ môi trường sống	NHA, Khách hàng, Cư dân
	Tác động của thiết kế đối với tiêu thụ năng lượng và môi trường	Nguyên vật liệu	GRI 301	Phương án thiết kế có tính đến hiệu quả sử dụng năng lượng và giảm tác động lên môi trường	NHA, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp
	Lựa chọn các nhà cung cấp	Đánh giá Nhà cung cấp về môi trường	GRI 308	Ưu tiên lựa chọn các nhà cung cấp nguyên vật liệu xanh, bền vững	NHA, Nhà cung cấp
	Tiêu thụ năng lượng	Năng lượng	GRI 302	Tiêu thụ năng lượng hiệu quả, tránh lãng phí	NHA, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp, Khách hàng
Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng	Người lao động	Việc làm	GRI 401	Để phát triển bền vững, doanh nghiệp cần có quan hệ bền vững với người lao động, tạo thêm nhiều giá trị vật chất và tinh thần cho người lao động	NHA, Người lao động
		Quan hệ với người lao động	GRI 402	Tạo sự gắn kết lâu dài giữa Công ty và Người lao động	NHA, Người lao động
		Đa dạng và bình đẳng	GRI 405	Người lao động trong Công ty đều được đối xử bình đẳng, tự do thể hiện tài năng	NHA, Người lao động
		Giáo dục và đào tạo	GRI 404	Đưa ra các chương trình giáo dục và đào tạo nhằm nâng cao kỹ năng và kinh nghiệm của người lao động	NHA, Người lao động
	An toàn lao động và sức khỏe	An toàn lao động và sức khỏe	GRI 403	Hoạt động đầu tư kinh doanh có thể bị ảnh hưởng bởi các tai nạn lao động và tình trạng sức khỏe của người lao động. Công ty luôn chủ động giảm thiểu các mất mát và tổn thất ảnh hưởng đến quá trình công tác của người lao động.	NHA, Người lao động
	Trách nhiệm với cộng đồng	Cộng đồng địa phương	GRI 413	Thể hiện trách nhiệm với cộng đồng địa phương nâng cao uy tín doanh nghiệp	NHA, Cộng đồng địa phương

TẦM NHÌN DÀI HẠN TRONG ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH

“Duy trì tầm nhìn dài hạn trong hoạt động đầu tư và kinh doanh giúp chúng tôi nhìn thấy rõ hơn các yếu tố và lĩnh vực trọng yếu đối với khả năng phát triển bền vững của doanh nghiệp”

Trách nhiệm trong đầu tư và kinh doanh

Chúng tôi có trách nhiệm duy trì bền vững lợi nhuận và hiệu quả đầu tư cho cổ đông, và sự ủng hộ của cộng đồng, khách hàng đóng vai trò rất quan trọng cho kết quả kinh doanh và hiệu quả đầu tư của Công ty. Chúng tôi hiểu rằng doanh nghiệp cần có trách nhiệm đối với cộng đồng và khách hàng để duy trì được cơ hội và lợi thế kinh doanh về lâu dài. Từ khâu phát triển quỹ đất đến quy hoạch, thiết kế - thi công và tiếp thị - bán hàng, chúng tôi xét đến nhu cầu của cộng đồng và khách hàng để có các giải pháp tối ưu hóa chi phí, giá thành.

Các dự án khu dân cư mới của NHA cũng góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế địa phương. Các dự án khu dân cư mới đã tạo thêm công ăn việc làm cho nhiều lao động trong giai đoạn xây dựng công trình; sau khi các công trình đi vào vận hành thì các khu thương mại dịch vụ trong các khu dân cư mới đã tạo ra giao dịch mua bán hàng ngày và lưu chuyển hàng hóa liên quan. Mỗi dự án đều góp phần nhất định vào sự phát triển hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội cho địa phương như công viên, đường giao thông, cầu, trạm xử lý nước thải, diện tích cây xanh và trường học.

Quản trị rủi ro

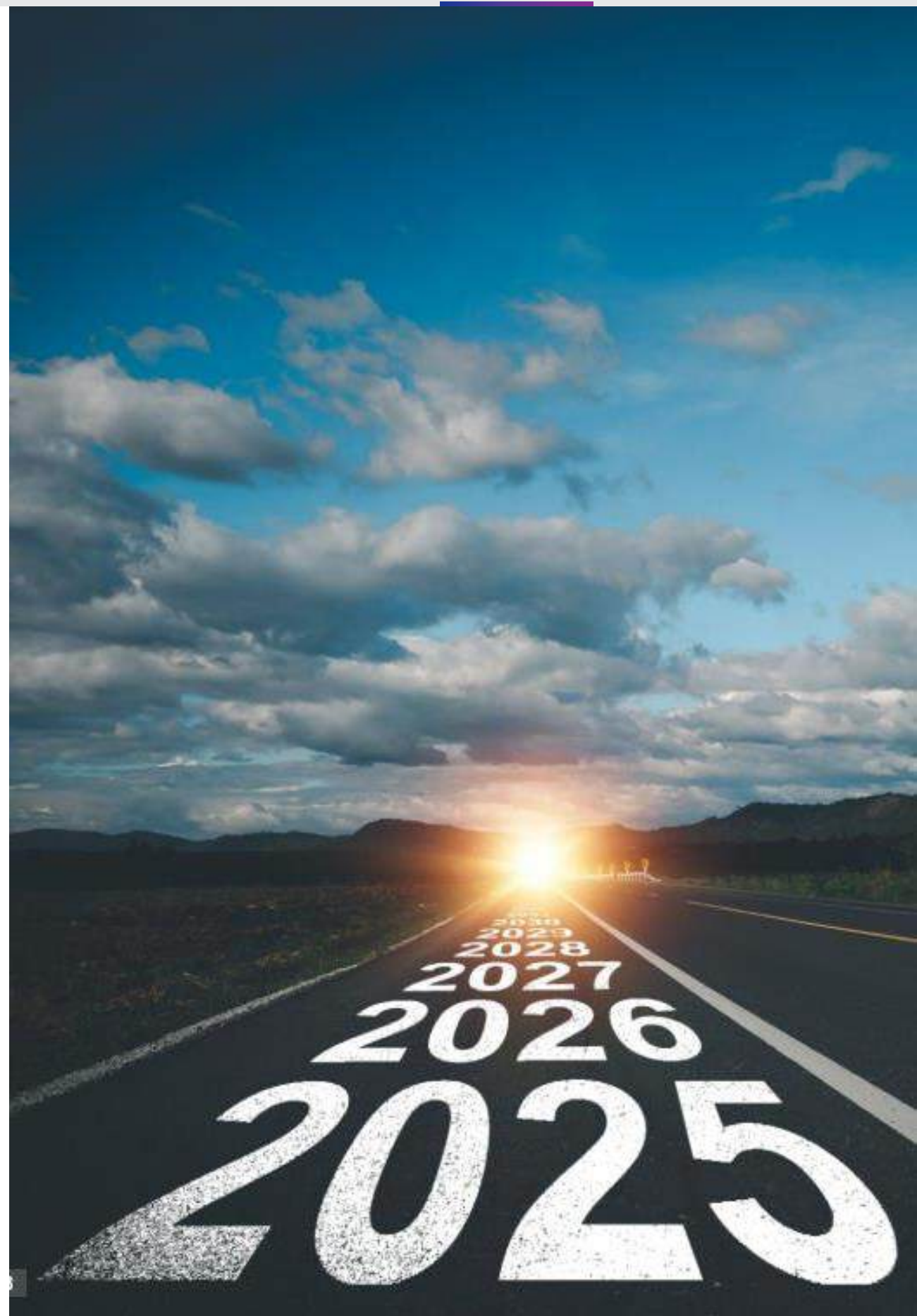
Chúng tôi hiểu hoạt động đầu tư và kinh doanh của doanh nghiệp phải tuân thủ các quy định pháp luật về môi trường, an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp và góp phần tạo dựng và nâng cao uy tín doanh nghiệp đối với cộng đồng và các bên liên quan. Trong năm 2023, NHA không phát sinh các sự kiện vi phạm về môi trường và an toàn lao động.

Đối với chủ đề chống tham nhũng, chúng tôi nhận thấy hành vi tham nhũng có thể phát sinh trong quá trình triển khai thiết kế, phát triển dự án và xây dựng công trình. Trong thực tế công tác thiết kế và xây dựng luôn đối mặt với rủi ro trễ tiến độ, phát sinh chi phí ngoài dự toán, hay chất lượng không đạt yêu cầu và tiềm ẩn những mối lo ngại liên quan đến hành vi tham nhũng, từ đó ảnh hưởng tiêu cực đến uy tín của doanh nghiệp. Chúng tôi quản lý rủi ro này thông qua các quy trình kiểm soát nội bộ, các mối quan hệ chuyên nghiệp lâu dài với các bên liên quan, tăng cường giám sát hợp đồng và kiểm tra chéo.

Chúng tôi cũng đề cao trách nhiệm trong khâu tiếp thị, giới thiệu dự án và luôn tuân thủ các quy định pháp luật về tổ chức sự kiện tiếp thị và giới thiệu dự án mới ra thị trường. Tài liệu bán hàng và tiếp thị dự án mới đều được chuẩn bị căn cứ trên hồ sơ thiết kế và được rà soát kiểm tra trước khi ban hành.

Cải tiến và đổi mới

Trước những sự thay đổi nhanh chóng trong hoạt động kinh tế và sự đổi mới sáng tạo không ngừng nghỉ của các doanh nghiệp trên thế giới cũng như tại Việt Nam, chúng tôi nhận ra rằng nếu như bản thân doanh nghiệp không có những cải tiến và đổi mới thì sẽ khó có thể tồn tại được. Chúng tôi luôn tổ chức định kỳ các chương trình đào tạo để nâng cao kỹ năng làm việc của người lao động và khuyến khích người lao động có những ý tưởng đổi mới sáng tạo giúp tăng doanh thu, lợi nhuận và giảm thiểu các chi phí không cần thiết đối với Công ty.



TRÁCH NHIỆM TRONG SỬ DỤNG TÀI NGUYÊN, NĂNG LƯỢNG VÀ QUẢN LÝ CHẤT THẢI

Quá trình phát triển dự án, xây dựng công trình và vận hành công trình có tác động lên môi trường thông qua việc sử dụng năng lượng và phát sinh chất thải. Khí thải carbon là một trong các nguyên nhân chính góp phần tăng mức độ biến đổi khí hậu đang tác động lên các cộng đồng dân cư tại Việt Nam. Nước sạch là nguồn tài nguyên không thể thiếu cho cuộc sống và ngày càng chịu tác động của biến đổi khí hậu. Bên cạnh đó, các công trình đi vào vận hành tạo ra rác thải, góp phần làm tăng áp lực xử lý rác cho địa phương.

Hiện nay, phần lớn các công trình do chúng tôi đầu tư xây dựng và kinh doanh là bất động sản nhà ở. Chúng tôi tập trung vào quá trình sử dụng tài nguyên trong khâu phát triển dự án, xây dựng công trình (trước khi bàn giao cho người mua và đưa công trình vào sử dụng) và quản lý tốt quá trình tạo rác thải sau khi công trình đã đi vào sử dụng.



<p>Kiểm soát phát sinh chất thải</p>	<p>Quá trình thi công xây dựng luôn phát sinh chất thải dạng rắn (xà bần, kim loại, nhựa, rác thải sinh hoạt), dạng khí (bụi, tiếng ồn) và dạng lỏng (bùn-đất, nước thải). Chúng tôi hiểu được các nguồn phát sinh chất thải này và tác động của chúng đối với môi trường sống của cộng đồng địa phương xung quanh công trình chúng tôi đang thi công.</p> <p>Với phương châm "làm đến đâu, dọn vệ sinh ngay tại đó", chúng tôi duy trì các biện pháp hợp lý để kiểm soát phát sinh chất thải cũng như giảm thiểu tác động lên môi trường.</p> <ul style="list-style-type: none"> Chất thải rắn được phân loại theo loại, thu gom tập kết và thuê công ty chuyên ngành mang đi xử lý, hoặc tái sử dụng tại chỗ. Ví dụ: bao bì, vỏ thùng chứa, rác thải văn phòng, ... được tập kết tại bãi được quy định trong công trường và thuê công ty chuyên ngành mang đi xử lý; vỏ thùng được tái sử dụng để làm dụng cụ chứa; kim loại và nhựa vụn...được tập trung về kho và cung cấp cho các bên tái chế; đất đào và xà bần được mang ra ngoài công trường dùng cho san lấp... Chất thải lỏng được phân loại (nước thải từ công tác thi công, nước thải sinh hoạt, nước ngầm...) và được xử lý trước khi xả ra môi trường. Nguyên lý xử lý là nước thải bên trong công trường được tập kết về bể thu – bể lắng, sau đó được bơm về bể thẳm để kiểm tra trước khi xả ra hệ thống thoát nước sẵn có bên ngoài công trường.
<p>Tiêu thụ nước</p>	<p>Nước sạch là tài nguyên có hạn và chi phí nước đang tăng. Do đó, chúng tôi hạn chế sử dụng nước sạch trong công tác san lấp mặt bằng, thi công dự án. Ví dụ, các dự án tận dụng nguồn nước tự nhiên tại địa bàn thi công để vệ sinh máy móc thiết bị thi công, vệ sinh đường sá và vệ sinh mặt bằng thi công, hạng mục thi công. Ngoài ra, Ban Chỉ huy công trường chủ động kiểm tra hàng ngày và xử lý khắc phục rò, rỉ các đường ống cấp nước tại dự án. Để tiết kiệm nước, chúng tôi cũng trồng các loại cỏ, cây xanh chịu nắng, chịu nóng tốt và chú ý giữ vệ sinh công trường.</p>
<p>Quản lý rác thải</p>	<p>Chúng tôi tập trung vào việc quản lý rác thải sau khi đưa công trình vào sử dụng để giảm thiểu tác động lên môi trường, hạn chế gây ô nhiễm không khí và nguồn nước xung quanh các công trình do chúng tôi xây dựng và quản lý. Sau khi đưa dự án vào sử dụng, Ban Quản lý các khu dân cư áp dụng các biện pháp phân loại rác thải tại nguồn theo 2 nhóm (rác hữu cơ tự phân hủy và rác vô cơ) và kêu gọi cư dân ý thức trong việc sử dụng bao bì, chai lọ nhựa để giảm lượng rác nhựa và chủ động phân loại rác thải sinh hoạt hàng ngày theo 2 nhóm nêu trên.</p>
<p>Tác động của thiết kế đối với tiêu thụ năng lượng và môi trường</p>	<p>Chúng tôi nhận biết rằng việc lựa chọn nguyên vật liệu để xây dựng các công trình dự án có tác động rất lớn đến quá trình tiêu thụ năng lượng và ảnh hưởng tới môi trường. Chúng tôi luôn lựa chọn các nguyên vật liệu có tính chất bền vững, an toàn, tối thiểu phát thải ra môi trường. Bên cạnh đó, khi thực hiện dự án, chúng tôi cũng tính toán cẩn thận phương án thiết kế và thi công tính đến hiệu quả sử dụng năng lượng.</p>
<p>Lựa chọn nhà cung cấp</p>	<p>Việc lựa chọn các nhà cung cấp uy tín là một phần rất quan trọng quyết định thành công của một dự án. Chúng tôi lựa chọn các nhà cung cấp dựa trên bộ tiêu chí bao gồm: giá cả, uy tín, chất lượng, khả năng sẵn sàng cung cấp và giao hàng, trách nhiệm xã hội và môi trường. Chúng tôi cam kết không hợp tác với các nhà cung cấp có các hoạt động ảnh hưởng đến sức khỏe, an toàn lao động và môi trường.</p>

TẠO GIÁ TRỊ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ CỘNG ĐỒNG

Chúng tôi đối đãi với người lao động hợp tình hợp lý và coi trọng mối quan hệ lâu dài giữa doanh nghiệp và người lao động. Công ty đề cao chữ “Tâm” trong đối xử với người lao động và theo đó, tạo điều kiện phát triển hay khen thưởng người lao động dựa trên khả năng cá nhân, kết quả chung của doanh nghiệp và nhất là “cái Tâm” của người lao động. Công ty không phân biệt đối xử người lao động dựa trên tuổi, giới tính, tôn giáo, sắc tộc và ngoại hình. Để tạo điều kiện hòa nhập cho người lao động, Công ty thường xuyên tổ chức các hoạt động teamwork, phối hợp nhân sự từ các phòng, ban, khối, với giới tính khác nhau, độ tuổi đa dạng, nền tảng văn hóa và kinh nghiệm sống phong phú để tạo điều kiện cho người lao động giao lưu, chia sẻ kinh nghiệm và tích lũy thêm vốn kiến thức sống cũng như công việc.

Trách nhiệm với người lao động

Cơ cấu và trình độ nhân sự:

Tính đến 31/12/2024, số lượng cán bộ, nhân viên của Công ty là 36 người. Chất lượng nguồn nhân sự của Công ty có hơn 30% nhân sự có trình độ Đại học, Cao đẳng, trung cấp. NHA luôn nỗ lực chuẩn hóa nguồn lực nhằm thực hiện hóa tầm nhìn chiến lược kinh doanh bền vững, trong đó nguồn nhân lực là tài sản có giá trị lớn nhất có vai trò quyết định. Trong năm 2024, NHA tiếp tục tiến hành chuẩn hóa nguồn lực để xây dựng đội ngũ vững về kiến thức và chuyên môn để cùng đồng hành sự phát triển lớn mạnh trong các năm tiếp theo.

Việc làm & Tuyển dụng:

Công ty cam kết tạo công ăn việc làm cho người lao động thông qua định hướng và chiến lược phát triển kinh doanh. Mục tiêu tuyển dụng của Công ty hướng đến kỹ năng chuyên môn hóa cao trong tất các bộ phận công tác, Công ty luôn khuyến khích người lao động nâng cao năng lực nghiệp vụ, chuyên môn để đảm bảo hoàn thiện nhiệm vụ tốt nhất.

Chính sách đào tạo:

Công ty chủ động việc đẩy mạnh các hoạt động đào tạo, bồi dưỡng, đặc biệt là kỹ năng nghiệp vụ chuyên môn đối với nhân viên nghiệp vụ. Việc đào tạo tại Công ty được thực hiện theo định hướng sau:

- Đối với người lao động trực tiếp: mở các lớp bồi dưỡng tại chỗ để nâng cao trình độ tay nghề và sự hiểu biết của người lao động về ngành hàng. Công ty tiến hành đào tạo và đào tạo lại nhằm nâng cao hiệu quả lao động của các lao động hiện có. Người lao động cũng luôn được khuyến khích và tạo điều kiện tham gia các lớp đào tạo nâng cao trình độ về chuyên môn nhằm đáp ứng được yêu cầu mới trong công tác.
- Đối với lao động các phòng chuyên môn nghiệp vụ, Công ty luôn tạo điều kiện tham gia học với ngành nghề chuyên môn phù hợp với yêu cầu công việc, tham gia các lớp học bồi dưỡng nghiệp vụ ngắn hạn về các chế độ, chính sách Nhà nước.

Chế độ đãi ngộ:

Công ty trả lương dựa trên cấp công việc, năng lực và chức vụ của nhân viên, bảng lương, tình hình và kết quả hoạt động kinh doanh chung của công ty. Nhằm khuyến khích động viên cán bộ công nhân viên trong Công ty gia tăng hiệu quả đóng góp, tăng năng suất chất lượng hoàn thành công việc, Công ty có những chủ trương khen thưởng kịp thời như phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên đối với cá nhân và tập thể có nhiều đóng góp xây dựng cho Công ty cũng như các sáng kiến làm tăng hiệu quả công việc.

An toàn lao động

Trên cơ sở coi con người là nguồn tài sản lớn nhất của doanh nghiệp, chúng tôi đánh giá an toàn lao động và sức khỏe nghề nghiệp là yếu tố không thể thiếu cho nền tảng bền vững về nhân lực. Công tác an toàn lao động luôn được thực hiện tốt trong năm 2022. Trước khi triển khai thi công tại công trường, ban quản lý dự án luôn yêu cầu trình phương án đảm bảo an ninh trong suốt quá trình thi công nhằm: duy trì an ninh trong và ngoài công trường, tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động xây dựng, ngăn chặn hoạt động gây rối trật tự, hành vi trộm cắp tài sản...

Trách nhiệm cộng đồng

Cùng với việc đảm bảo tăng trưởng bền vững về kinh tế, NHA cũng luôn chú trọng phát triển các hoạt động hỗ trợ cộng đồng và địa phương nơi NHA hoạt động kinh doanh. Chúng tôi cho rằng lòng nhân ái và tinh thần chia sẻ là một trong những yếu tố xây dựng một xã hội bình ổn và phát triển. Trong quá trình hình thành và phát triển, chúng tôi luôn hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thuế để đóng góp cho sự phát triển chung của địa phương.



GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

	Khách hàng	Nhà thầu, Nhà Cung cấp	Tổ chức tín dụng	Cổ đông & Nhà đầu tư	Người lao động	Cơ quan nhà nước & địa phương
Mối quan tâm của các bên liên quan	<ul style="list-style-type: none"> Chất lượng sản phẩm và dịch vụ. Giá sản phẩm và các chính sách hỗ trợ người mua nhà. An toàn thông tin. Các hoạt động đảm bảo an ninh trật tự nội khu dân cư. 	<ul style="list-style-type: none"> Chia sẻ lợi ích và cộng hưởng giá trị. Thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho nhà cung cấp. 	<ul style="list-style-type: none"> Hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ gốc, lãi của các khoản vay. Thực hiện đầy đủ các cam kết với tổ chức tín dụng. 	<ul style="list-style-type: none"> Hiệu quả kinh tế và lợi nhuận. Hiệu quả sử dụng vốn. Tuân thủ các quy định về pháp lý dự án. Tuân thủ các cam kết với đối tác như đã quy định trong hợp đồng. Đảm bảo phát triển bền vững trong dài hạn. Trách nhiệm môi trường và xã hội. Quản trị rủi ro hiệu quả Tuân thủ quy định và đảm bảo minh bạch trong công bố thông tin Giá trị doanh nghiệp. 	<ul style="list-style-type: none"> Chế độ làm việc, chính sách lương thưởng và phúc lợi đủ hấp dẫn, đảm bảo công bằng. Hệ thống đánh giá nhân sự minh bạch, hiệu quả. Môi trường và điều kiện làm việc an toàn. Các chương trình nhân sự kế nhiệm và phát triển sự nghiệp. Các chương trình đào tạo nội bộ và chính sách hỗ trợ chi phí đào tạo bên ngoài. 	<ul style="list-style-type: none"> Các chương trình và hoạt động phát triển cộng đồng. Khả năng tiếp cận các cơ sở hạ tầng về giáo dục - y tế - giải trí trong các khu đô thị đối với người dân sinh sống xung quanh khu dự án. Phản hồi kịp thời và đưa ra các giải pháp xử lý có tinh thần trách nhiệm cao đối với các khiếu nại của cộng đồng. Tuân thủ quy định của pháp luật trong hoạt động kinh doanh và quản trị doanh nghiệp. Hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ về thuế.
Hình thức gắn kết	<ul style="list-style-type: none"> Thu thập thông tin. Hỗ trợ khách hàng trực tiếp và trực tuyến. Khảo sát và đánh giá mức độ hài lòng. Tuyên truyền về các giải pháp an ninh, an toàn thông tin đã triển khai 	<ul style="list-style-type: none"> Tìm kiếm và gỡ gỡ để đa dạng hóa danh mục nhà cung cấp đối với từng nhóm mặt hàng/sản phẩm. Đánh giá nhà cung cấp. Trao đổi trực tiếp và trực tuyến. Có kế hoạch bán hàng và chuẩn bị dòng tiền để thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho nhà cung cấp. 	<ul style="list-style-type: none"> Có kế hoạch chuẩn bị dòng tiền và dự phòng trả nợ trước thời điểm đến hạn thanh toán gốc, lãi của khoản vay. Liên tục theo dõi tình hình thực hiện các cam kết với tổ chức tín dụng. 	<ul style="list-style-type: none"> Tìm kiếm và gỡ gỡ trao đổi trực tiếp và/hoặc trực tuyến. Công bố thông tin trên các trang thông tin điện tử đại chúng theo quy định. Gửi các báo cáo và hợp định kỳ để cập nhật tình hình dự án. Soạn thảo và gửi các tài liệu, hồ sơ, văn bản,... cho nhà đầu tư. 	<ul style="list-style-type: none"> Khảo sát mức độ hài lòng của người lao động. Các cuộc họp tổng kết. Tổ chức các chương trình đào tạo. Cơ chế trao đổi, giải quyết khiếu nại trực tiếp. Ban hành và truyền thông về các chính sách được áp dụng trong toàn công ty. 	<ul style="list-style-type: none"> Tuyên truyền và kêu gọi người dân tham gia vào các chương trình, hoạt động phát triển, gắn kết cộng đồng bền vững. Truyền thông về chính sách tiếp cận các cơ sở hạ tầng dùng chung trong khu đô thị tới người dân sinh sống xung quanh dự án. Tiếp nhận và phản hồi, xử lý khiếu nại trực tiếp và trực tuyến. Tiếp nhận và phản hồi, xử lý khiếu nại trực tiếp và trực tuyến.

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thông tin công ty

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

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng giám đốc

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 Trần Ngọc Tuyến	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

Ông Nguyễn Văn Nghĩa	Trưởng Ban
Ông Trần Thế Kiên	Thành viên
Bà Đặng Thị Thu Phương	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

Đại diện pháp luật

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

Các sự kiện phát sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Kiểm toán viên

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

Công bố trách nhiệm của ban tổng giám đốc đối với Báo cáo tài chính

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

Lựa chọn các chính sách kế toán thích hợp và áp dụng các chính sách đó một cách nhất quán;

Đưa ra các xét đoán và ước tính một cách hợp lý và thận trọng;

Nêu rõ các nguyên tắc kế toán thích hợp có được tuân thủ hay không, có những áp dụng sai lệch trọng yếu cần được công bố và giải thích trong báo cáo tài chính hay không;

Lập báo cáo tài chính trên cơ sở hoạt động liên tục trừ trường hợp không thể cho rằng Công ty sẽ tiếp tục hoạt động kinh doanh; và

Thiết kế và thực hiện hệ thống kiểm soát nội bộ một cách hữu hiệu cho mục đích lập và trình bày báo cáo tài chính hợp lý nhằm hạn chế rủi ro và gian lận.

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

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

Cam kết về công bố thông tin

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,


Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long
Hà Nam, ngày 25 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

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

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

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

Vấn đề khác

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



DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 25 tháng 02 năm 2025

NGUYỄN PHƯƠNG THỦY

Kiểm toán viên

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

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		194.006.433.766	179.357.861.478
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	21.633.945.852	8.289.987.259
Tiền	111		18.633.945.852	8.289.987.259
Các khoản tương đương tiền	112		3.000.000.000	-
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		57.367.291.774	50.135.527.843
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	44.716.935.347	49.550.053.250
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	19.373.762.557	8.200.082.084
Phải thu ngắn hạn khác	136		21.357.489	6.816.818
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(6.744.763.619)	(7.621.424.309)
Hàng tồn kho	140	4.4	93.505.779.005	94.278.556.158
Hàng tồn kho	141		93.505.779.005	94.278.556.158
Tài sản ngắn hạn khác	150		21.499.417.135	26.653.790.218
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	12.288.598	33.937.608
Thuế GTGT được khấu trừ	152		21.487.128.537	26.619.852.610

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		606.664.580.631	505.326.224.634
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220	4.9	62.975.113.609	67.791.329.695
Tài sản cố định hữu hình	221		62.975.113.609	67.791.329.695
- Nguyên giá	222		123.452.888.294	128.102.083.177
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(60.477.774.685)	(60.310.753.482)
Tài sản dở dang dài hạn	230		-	-
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	240		539.088.747.966	430.397.268.069
Đầu tư tài chính dài hạn	242	4.5	539.088.747.966	430.397.268.069
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	250	4.7	4.545.406.029	5.908.923.871
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	253		10.000.000.000	10.000.000.000
Tài sản dài hạn khác	254		(5.454.593.971)	(4.091.076.129)
Chi phí trả trước dài hạn	260		55.313.027	1.228.702.999
TỔNG TÀI SẢN	261	4.6	55.313.027	1.228.702.999

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN (TIẾP)

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2024

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		284.657.954.576	251.674.709.622
Nợ ngắn hạn	310		233.769.522.502	192.680.903.498
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	15.961.905.853	16.703.122.251
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	74.400.000.000	-
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	15.772.344.210	658.155.453
Phải trả người lao động	314		1.547.722.213	1.164.000.000
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	7.226.050.226	4.774.150.994
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	5.455.000.000	70.800.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	113.406.500.000	98.581.474.800
Nợ dài hạn	330		50.888.432.074	58.993.806.124
Phải trả dài hạn khác	337	4.12	31.709.667.600	30.774.529.600
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	19.178.764.474	28.219.276.524

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.16	516.013.059.821	433.009.376.490
Vốn chủ sở hữu	410		516.013.059.821	433.009.376.490
Vốn góp của chủ sở hữu	411		441.745.200.000	421.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		441.745.200.000	421.745.200.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		74.061.743.821	11.058.060.490
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		11.058.060.490	5.165.014.867
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		63.003.683.331	5.893.045.623
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		800.671.014.397	684.684.086.112



Người lập biểu
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đức Long

Hà Nam, ngày 25 tháng 02 năm 2025


BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

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


 Người lập biểu
 Lê Thị Dung


 Kế toán trưởng
 Tạ Ngọc Nhất


 Tổng Giám đốc
 Nguyễn Đắc Long
 Hà Nam, ngày 25 tháng 02 năm 2025

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	01		78.788.781.028	7.659.374.491
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.723.933.930	4.360.759.561
Các khoản dự phòng	03		486.857.152	5.937.798.841
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(977.564.350)	(1.030.389.049)
Chi phí lãi vay	06		2.510.457.136	2.233.638.849
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		86.532.464.896	19.161.182.693
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(1.222.379.168)	25.313.804.615
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		772.777.153	17.868.923.919
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		9.620.953.334	(42.249.831.598)
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		1.195.038.982	2.365.049.312
Tiền lãi vay đã trả	14		(2.013.900.370)	(1.710.043.849)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(659.218.459)	(505.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		94.225.736.368	20.244.085.092
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(107.643.855.275)	(52.122.061.956)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		930.000.000	1.323.518.518
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	27		47.564.350	7.416.003
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(106.666.290.925)	(50.791.127.435)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		20.000.000.000	-
Tiền thu từ đi vay	33	6.1	33.915.486.850	59.500.000.000
Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(28.130.973.700)	(28.000.000.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		25.784.513.150	31.500.000.000
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		13.343.958.593	952.957.657
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		8.289.987.259	7.337.029.602
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		21.633.945.852	8.289.987.259



Người lập biểu
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhật



Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long

Hà Nam, ngày 25 tháng 02 năm 2025

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

Xây dựng công trình kỹ thuật dân dụng: Đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp, đô thị và dân cư;

Xây dựng công trình khác không phải nhà như: công trình thể thao ngoài trời;

Xây dựng nhà để ở;

Xây dựng công trình đường bộ (4211, 4212);

Xây dựng công trình điện dân dụng;

Xây dựng công trình cấp, thoát nước;

Kinh doanh bất động sản, quyền sử dụng đất thuộc chủ sở hữu, chủ sử dụng hoặc đi thuê (6810).

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

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

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

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

2. Cơ sở lập Báo cáo tài chính và năm tài chính

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

Giả định hoạt động liên tục

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

Năm tài chính

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

Loại tài sản	Thời gian sử dụng (năm)
Nhà cửa, vật kiến trúc	25 - 45
Máy móc, thiết bị	05 – 25
Phương tiện vận tải, truyền dẫn	06 – 10
Thiết bị, dụng cụ quản lý	03 – 06

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí khác

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

Phải trả người bán phản ánh các khoản phải trả mang tính chất thương mại phát sinh từ giao dịch mua hàng hóa, dịch vụ, tài sản và người bán là đơn vị độc lập với Công ty.

Chi phí phải trả phản ánh các khoản phải trả cho hàng hóa, dịch vụ đã nhận được từ người bán hoặc đã cung cấp cho người mua nhưng chưa chi trả do chưa có hóa đơn hoặc chưa đủ hồ sơ, tài liệu kế toán và các khoản phải trả cho người lao động về tiền lương nghỉ phép, các khoản chi phí sản xuất, kinh doanh phải trích trước. Khi các chi phí đó phát sinh thực tế, nếu có chênh lệch với số đã trích, kế toán tiến hành ghi bổ sung hoặc ghi giảm chi phí tương ứng với phần chênh lệch.

Phải trả khác phản ánh các khoản phải trả không có tính thương mại, không liên quan đến giao dịch mua, bán, cung cấp dịch vụ.

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

Chi phí đi vay

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

Vốn chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản phân lô bán nền

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Thuế

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Bảng cân đối kế toán

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Tiền mặt	128.223.029	160.781.652
Tiền gửi ngân hàng không kỳ hạn	18.505.722.823	8.129.205.607
Các khoản tương đương tiền	-	-
Tiền gửi có kỳ hạn	3.000.000.000	-
Cộng	3.000.000.000	-

4.2. Phải thu của khách hàng

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

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

4.4. Hàng tồn kho

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

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

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

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

Dự án Đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 (hình thức đối tác công tư (PPP)) theo hợp đồng số 1712/2019/HĐ-XD-CG ký giữa Ủy ban nhân dân thị xã Duy Tiên và Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%) ngày 17/12/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:

Giá trị tổng vốn đầu tư: 145.178.507.000 đồng;

Dự án đối ứng: Nhà đầu tư được giao thực hiện dự án khác và được thanh toán bằng quỹ đất (đất ở và đất thương mại dịch vụ) của dự án Khu nhà ở Chợ Lương và dự án khu nhà ở đô thị Văn Xá để thực hiện dự án BT theo điều kiện quy định tại Nghị định 63/2018/NĐ-CP, Nghị định 69/2019/NĐ-CP và Luật quản lý, sử dụng tài sản công;

Thời gian và tiến độ hoàn thành công trình dự án, bao gồm: Năm 2019-2022 (24 tháng kể từ ngày có Quyết định giao đất thực địa).

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

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

Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 từ Km0+00 đến Km2+560,41;

Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);

Diện tích sử dụng đất: 197.750,0 m²;

Tổng số vốn đầu tư: 273.868.562.000 đồng;

Mục tiêu đầu tư: Xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội khu nhà ở đồng bộ, nhằm tạo quỹ đất ở mới, đất thương mại dịch vụ, đất công cộng ... đáp ứng nhu cầu đất ở trong khu vực, tạo cảnh quan và phát triển đô thị; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức hợp đồng Xây dựng - chuyển giao (BT).

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

Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (dự án hoàn trả vốn) theo hình thức xây dựng - chuyển giao được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 2076/QĐ-UBND ngày 04/10/2019. Một số thông tin chi tiết như sau:

Tên dự án: Đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở đô thị Văn Xá tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên để hoàn trả vốn cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05- từ Km0+00 đến Km2+560,41;

Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty Cổ phần Đầu tư phát triển Thành Đạt (40%);

Diện tích sử dụng đất: 151.388,0 m²;

Tổng số vốn đầu tư: 232.365.698.000 đồng;

Mục tiêu đầu tư: Từng bước cụ thể hóa Quy hoạch chung xây dựng đô thị Duy Tiên; hình thành tổ hợp dịch vụ thương mại và khu ở mới tập trung có mật độ xây dựng trung bình, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu đồng bộ, đáp ứng nhu cầu phục vụ cho người dân trong khu vực; từng bước lấp đầy các dự án nhà ở đô thị trong khu vực, hình thành điểm nhấn cho đô thị Duy Tiên; Tạo vốn hoàn trả cho dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH05- từ Km0+00 đến Km2+560,41 theo hình thức đối tác công tư;

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

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

Khu khách sạn, trung tâm tổ chức sự kiện và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 7.814 m²;

Khu nhà hàng ăn uống và dịch vụ: Diện tích sử dụng đất là 2.104 m²;

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

- Khu siêu thị và văn phòng cho thuê và các công trình phụ trợ: Diện tích sử dụng đất là 1.407 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 378.468.831.000 đồng;
- Thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm.

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

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

- Diện tích khu đất: 99.645 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 301.260.300.000 đồng;
- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2019 - Năm 2023.

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

- Tên dự án: Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở Tân Hà Giai đoạn 1 tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý;
- Diện tích sử dụng đất: 120.406,55 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 221.389.820.000 đồng;
- Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (33%), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 6 (34%), Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ (33%);
- Mục tiêu dự án: Hình thành khu ở mới tập trung, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực đồng bộ.

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

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

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

4.6. Chi phí trả trước

4.6.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công cụ dụng cụ xuất dùng	1.965.821	23.237.246
Các khoản khác	10.322.777	10.700.362
Cộng	12.288.598	33.937.608

4.6.1. Chi phí trả trước dài hạn

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

4.7. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	GHTL VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	GHTL VND
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)
CTCP Tân Cảng - Đông Văn Hà Nam	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)
Cộng	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)	10.000.000.000	(4.091.076.129)	(*)

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.8. Nợ xấu

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND	Giá gốc VND	Giá trị có thể thu hồi VND
Phải thu khách hàng	6.744.763.619	-	7.671.424.309	50.000.000
Ủy ban Nhân dân phường Châu Giang	623.731.000	-	623.731.000	-
Ủy ban Nhân dân xã Mộc Bắc	115.019.506	-	115.019.506	-
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	-	6.653.365.803	-
Hội đồng BHTH và TĐC nút giao Đồng Văn	229.308.000	-	229.308.000	-
Công ty TNHH Dong Shin Coil Vina	50.000.000	-	50.000.000	50.000.000
Cộng	6.744.763.619	-	7.671.424.309	50.000.000
Dự phòng phải thu khó đòi là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	5.726.705.113	-	6.653.365.803	-

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

	Nhà cửa, vật kiến trúc	Máy móc thiết bị	Phương tiện vận tải, truyền dẫn	Thiết bị, dụng cụ quản lý	Cộng
Nguyên giá					
Số dư đầu năm	88.241.230.142	22.018.945.158	16.541.089.696	1.300.818.181	128.102.083.177
Mua trong năm	-	232.600.000	675.117.844	-	907.717.844
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.556.912.727)	-	(5.556.912.727)
Số dư cuối năm	88.241.230.142	22.251.545.158	11.659.294.813	1.300.818.181	123.452.888.294
Giá trị hao mòn					
Số dư đầu năm	32.376.539.853	11.612.527.081	15.678.327.630	643.358.918	60.310.753.482
Khấu hao trong năm	3.373.374.540	1.753.755.937	363.439.813	233.363.640	5.723.933.930
Thanh lý, nhượng bán	-	-	(5.556.912.727)	-	(5.556.912.727)
Số dư cuối năm	35.749.914.393	13.366.283.018	10.484.854.716	876.722.558	60.477.774.685
Giá trị còn lại					
Số dư đầu năm	55.864.690.289	10.406.418.077	862.762.066	657.459.263	67.791.329.695
Số dư cuối năm	52.491.315.749	8.885.262.140	1.174.440.097	424.095.623	62.975.113.609

Nguyên giá TSCĐ hữu hình đã khấu hao hết nhưng vẫn còn sử dụng tại ngày 31/12/2024 là 14.451.369.216 VND, tại 01/01/2024 là 18.479.291.034 VND;

Giá trị còn lại của TSCĐ hữu hình đã dùng để thế chấp, cầm cố đảm bảo các khoản vay tại ngày 31/12/2024 là 30.365.172.139 VND, tại ngày 01/01/2024 là 32.276.044.975 VND.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

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

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

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

4.12. Phải trả khác

4.12.1. Phải trả ngắn hạn khác

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

Phải trả ngắn hạn khác của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)

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

4.12.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (*)	31.709.667.600	30.774.529.600
Cộng	31.709.667.600	30.774.529.600

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

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

4.14. Thuế và các khoản phải thu, phải nộp nhà nước

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	474.309.576	15.785.097.697	659.218.459	-	15.600.188.814
Thuế thu nhập cá nhân	-	183.845.877	752.956.599	764.647.080	-	172.155.396
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	189.868.473	189.868.473	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	-	658.155.453	16.730.922.769	1.616.734.012	-	15.772.344.210

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

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

4.15.1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

	Số cuối năm		Trong năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Tăng VND	Giảm VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (1)	7.109.030.200	7.109.030.200	4.381.474.800	4.384.000.000	7.111.555.400	7.111.555.400
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Hà Nam (2)	12.069.734.274	12.069.734.274	-	9.037.986.850	21.107.721.124	21.107.721.124
Cộng	19.178.764.474	19.178.764.474	4.381.474.800	13.421.986.850	28.219.276.524	28.219.276.524

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.15.3. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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

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

- Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khu nhà hàng ăn uống và dịch vụ" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh";
- Thời gian vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên;
- Lãi suất: 8% - 8,5% (Theo từng lần nhận nợ);
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315828, số vào sổ cấp GCN: CT00710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Nhà hàng ăn uống và dịch vụ" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".
- (2) Hợp đồng vay vốn số 439/21/HĐTL/HM/Y193 ngày 12/01/2022 giữa Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị Nam Hà Nội;
- Hạn mức cho vay: 75.000.000.000 VND;
- Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp lý, hợp lệ để thực hiện xây dựng hạng mục công trình "Khối khách sạn, khu chế biến và khu trung tâm hội nghị" thuộc dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh";
- Thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;
- Lãi suất: 8%/năm;
- Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315827, số vào sổ cấp GCN: CT00709 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Khối Khách sạn, khu chế biến và Trung tâm hội nghị" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

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

(5) Bao gồm các hợp đồng sau:

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

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

(ii) Hợp đồng vay vốn số 2510/2021/HĐVV ngày 25/10/2021 và các phụ lục hợp đồng đính kèm

- Số tiền: 15.000.000.000 VND;
- Mục đích: Thanh toán cho các nhà cung cấp vật tư, nguyên liệu phục vụ cho Dự án Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên và bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty;
- Thời hạn: 12 tháng;
- Lãi suất: 6%/năm
- Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

(iii) Hợp đồng vay vốn số 0307/2023/HĐVV ngày 03/07/2023

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

(iv) Hợp đồng vay vốn số 1909/2023/HDDVV ngày 19/09/2023

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

(6) Hợp đồng vay vốn với các cá nhân: Thời hạn vay: 1 - 6 tháng; lãi suất 4%-6%/năm; mục đích: Bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty; biện pháp đảm bảo: tín chấp.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.16. Vốn chủ sở hữu

4.16.1. Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

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

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

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

4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.16.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	44.174.520	42.174.520
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu phổ thông	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu phổ thông	44.174.520	42.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10000	10000

4.16.5. Phân phối lợi nhuận

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

4.17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

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

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

5. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

5.2. Giá vốn hàng bán và dịch vụ đã cung cấp

	Năm nay VND	Năm trước VND
Doanh thu hoạt động cho thuê nhà xưởng	1.748.011.320	1.945.365.893
Doanh thu hoạt động xây lắp	32.731.228.594	40.336.989.084
Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản	36.426.406.842	7.793.958.544
Cộng	70.905.646.756	50.076.313.521

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền gửi, tiền cho vay	47.564.350	7.416.003
Cộng	47.564.350	7.416.003
Doanh thu hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	-

5.4. Chi phí tài chính

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lãi tiền vay	73.133.546.015	108.276.033.433
Dự phòng đầu tư tài chính	1.363.517.842	416.437.139
Cộng	73.133.546.015	108.276.033.433
Chi phí hoạt động tài chính phát sinh trong năm với các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	3.429.260.274	2.399.189.041

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

5.6. Thu nhập khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Thanh lý nhượng bán TSCĐ	930.000.000	1.022.973.046
Các khoản khác	62.186.697	59.796.297
Cộng	73.133.546.015	108.276.033.433

5.7. Chi phí khác

	Năm nay VND	Năm trước VND
Các khoản phạt	-	70.227.464
Các chi phí khác	136.707.456	123.166.187
Cộng	136.707.456	193.393.651

5.8. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

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

5.9. Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
I. Hoạt động kinh doanh khác		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	2.882.034.339	1.514.728.061
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	136.707.456	251.336.605
Các khoản điều chỉnh tăng	136.707.456	251.336.605
Các khoản chi phí không được trừ	136.707.456	251.336.605
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ và các khoản bù trừ lãi, lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	3.018.741.795	1.766.064.666
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Chi phí thuế TNDN hiện hành	603.748.359	353.212.934

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

	Năm nay VND	Năm trước VND
II. Hoạt động kinh doanh bất động sản		
Lợi nhuận kế toán trước thuế	75.906.746.689	6.144.646.430
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận kế toán để xác định thu nhập chịu thuế TNDN	-	-
Các khoản điều chỉnh tăng	-	-
Các khoản điều chỉnh giảm	-	-
Chuyển lỗ và các khoản bù trừ lãi, lỗ	-	-
Thu nhập tính thuế TNDN	75.906.746.689	6.144.646.430
Thuế suất thuế TNDN	20%	20%
Thuế TNDN phải nộp của hoạt động BĐS trong năm	15.181.349.338	1.228.929.286
Chi phí thuế TNDN tính trên TNCT năm hiện hành	15.785.097.697	1.582.142.220
Điều chỉnh chi phí thuế TNDN của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành kỳ này	-	184.186.648
Tổng chi phí thuế TNDN hiện hành	15.785.097.697	1.766.328.868

5.10. Chi phí sản xuất, kinh doanh theo yếu tố

	Năm nay VND	Năm trước VND
Chi phí nguyên liệu, vật liệu	30.020.682.816	18.699.062.888
Chi phí nhân công	16.417.626.871	7.575.367.152
Chi phí khấu hao tài sản cố định	4.581.639.523	4.360.759.561
Chi phí dịch vụ mua ngoài	23.313.924.828	7.556.779.638
Chi phí dự phòng	(876.660.690)	5.521.361.702
Chi phí khác bằng tiền	1.543.081.940	2.415.485.451
Cộng	75.000.295.288	46.128.816.392

6. Thông tin bổ sung cho các khoản mục trình bày trong Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	33.915.486.850	59.500.000.000
Cộng	33.915.486.850	59.500.000.000

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	28.130.973.700	28.000.000.000
Cộng	28.130.973.700	28.000.000.000

7. Những thông tin khác

7.1. Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động:

1. Hợp đồng thuê đất số 139/HĐTD ngày 30/10/2012 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:

- Diện tích đất thuê: 7.052,53 m² (Bảy nghìn không trăm năm mươi hai phẩy năm mươi ba mét vuông) tại cụm Công nghiệp - Tiểu thủ Công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 06, thửa đất số 91, bản đồ địa chính xã Chuyên ngoại, tỷ lệ 1/2000; Thửa đất số 75, tờ bản đồ phụ lục số 27, bản đồ địa chính xã Châu Giang, tỷ lệ 1/1000;
- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 17/05/2057;
- Mục đích sử dụng đất: Xây dựng xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí;
- Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất là 6.750 đồng/m²/năm. Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 25/05/2012 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 25/05/2012 đến ngày 25/05/2017. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày 25/05/2012, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước;
- Giá tiền thuê đất năm 2024: 7.000 đồng/m²/năm.

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

7.1. Các khoản cam kết

2. Hợp đồng thuê đất số 80/HĐTD ngày 10/09/2013 giữa UBND tỉnh Hà Nam (bên cho thuê) và Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, hai bên ký hợp đồng thuê đất với các điều khoản sau:

- Diện tích đất thuê: 5.784 m² (Năm nghìn bảy trăm tám mươi bốn mét vuông) tại xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 14, thửa đất số 56;
- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 05/08/2054;
- Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Xí nghiệp sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình; Theo văn bản số 1859/UBND-CT ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, mục đích sử dụng đất (điều chỉnh): Đầu tư xây dựng kinh doanh máy móc thiết bị công trình và cho thuê nhà xưởng.
- Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất được áp dụng theo khu vực đường QL1A tại địa bàn xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên (đoạn từ dốc vào thôn An Nhân đến giáp xã Tiên Tân). Được chia ra hai vị trí như sau:
 - + Vị trí 1: Diện tích đất thuê là 3.408,5 m². Giá tiền thuê đất là 27.000 đồng/m²/năm;
 - + Vị trí 2: Diện tích đất thuê là 2.375,5 m². Giá tiền thuê đất là 18.900 đồng/m²/năm.
- Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 01/09/2013 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 01/09/2013 đến ngày 01/09/2018. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày ký Hợp đồng thuê đất này, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước.
- Giá tiền thuê đất năm 2024: 25.920 đồng/m²/năm.

7.2. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Từ 1 năm trở xuống	2.787.272.728	2.367.272.727
Từ 1 đến 5 năm	6.320.227.273	6.005.454.545
Trên 5 năm	8.509.090.909	8.836.363.636
Cộng	17.616.590.910	17.209.090.909

7.3. Giao dịch và số dư với các bên liên quan

Các bên liên quan với Công ty bao gồm: các thành viên quản lý chủ chốt, các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt và các bên liên quan khác.

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

Các thành viên quản lý chủ chốt gồm: Các thành viên Hội đồng quản trị, các thành viên Ban Kiểm soát, Ban Tổng Giám đốc và Kế toán trưởng. Các cá nhân có liên quan với các thành viên quản lý chủ chốt là các thành viên mật thiết trong gia đình các thành viên quản lý chủ chốt.

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

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

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

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

	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Các thành viên HĐQT			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay	2.807.671.232	2.030.684.932

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

	Nội dung	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Các thành viên HĐQT			
Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	48.000.000.000	48.000.000.000

Chi phí phải trả ngắn hạn

	Năm nay VND	Năm trước VND
Ông Nguyễn Minh Hoàn	7.226.050.226	4.418.378.994
Cộng	7.226.050.226	4.418.378.994

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Danh sách các bên liên quan

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

Giao dịch với các bên liên quan khác

Trong năm tài chính này có phát sinh nghiệp vụ chủ yếu với các công ty có liên quan như sau:

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

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

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

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	6.653.365.803
Cộng	5.726.705.113	6.653.365.803

Người mua trả tiền trước ngắn hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
CTCP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	60.000.000.000	-
Cộng	60.000.000.000	-

Nợ xấu	Năm nay VND	Năm trước VND
CTCP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	6.653.365.803
Cộng	5.726.705.113	6.653.365.803

Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	Năm nay VND	Năm trước VND
CTCP Phát triển Thành Mỹ	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000

7.4. Thông tin về bộ phận

Trong kỳ, Công ty chủ yếu phát sinh doanh thu hoạt động diễn ra trên địa bàn tỉnh Hà Nam nên Công ty không trình bày Báo cáo theo khu vực địa lý. Do đó, Công ty trình bày Báo cáo bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh. Thông tin bộ phận theo lĩnh vực kinh doanh:

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

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

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

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2023 của công ty đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và Tư vấn UHY.

Người lập biểu
Lê Thị Dung

Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất

Tổng Giám đốc
Nguyễn Đắc Long

Hà Nam, ngày 25 tháng 02 năm 2025

HANOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION



NAM HANOI
Where trust built

2024 ANNUAL REPORT

ELEVATING BEYOND LIMITS



BOARD OF DIRECTOR'S MESSAGE

To Our Shareholders, Investors, Partners, Clients, and All Employees of Ha Noi South Housing and Urban Development Investment Corporation (NHA),

The year 2024 was another challenging and turbulent period that we have collectively navigated. From the outset, widespread uncertainty and pessimism overshadowed the global economic landscape. Prolonged pressures stemming from ongoing geopolitical conflicts and the continued implementation of monetary tightening policies remained the prevailing approach among developed economies in their efforts to control inflation. However, entering the second half of 2024, as inflationary pressures were gradually brought under control, major central banks in developed countries began to take action to stimulate economic recovery by lowering interest rates. These timely measures have ushered in more positive prospects for the global economy, bringing renewed optimism and growth opportunities.

In Vietnam, 2024 proved to be an exceptionally challenging year for the implementation of monetary policy. The prolonged low interest rate environment exerted significant pressure on the exchange rate, particularly during the mid-year period. However, despite these considerable challenges, Vietnam's GDP growth reached an impressive 7.09% in 2024, marking the country as one of the fastest-growing economies in the world.

Thanks to the relentless efforts of the entire leadership team and staff, business results in 2024 experienced a remarkable breakthrough, with after-tax profit growth reaching 970% compared to 2023. This outstanding performance was achieved by remaining steadfast in our objective of "strengthening internal capabilities," maintaining a healthy financial structure, and focusing on investing in and developing high-efficiency projects and ventures.

Building on the momentum of the overall economic growth, 2025 is forecast to be a year of robust recovery and strong expansion for Vietnam's economy. To achieve the target of over 8% GDP growth in 2025, the Government has introduced and aggressively implemented a series of initiatives, including lowering policy interest rates, accelerating the disbursement of public investment capital into key infrastructure projects, and attracting increased foreign direct investment (FDI). With these positive macroeconomic prospects, the Board of Directors believes this marks the beginning of a new phase, offering opportunities for accelerated business development based on solid foundations of reputation, quality, brand strength, and a healthy capital structure.

Finally, the Board of Directors would like to extend our heartfelt gratitude to our esteemed shareholders, investors, partners, customers, and all employees for your unwavering support and companionship with Ha Noi South Urban and Housing Development Investment Corporation. As we step into a "new era of advancement" for the nation, the Board of Directors firmly believes that, through our continued collaboration with you, we will together enter a new era of prosperity, achieving remarkable milestones and new successes.

Wishing you good health, happiness, and success!

CONTENTS

FINANCIAL STATEMENTS **07**

SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT **06**

- 91 Sustainable Development Vision and Direction
- 95 Long-term Vision In Investment And Business
- 97 Responsibility In Resource Utilization, Energy Management, And Waste Management
- 99 Creating Value For Employees And The Community

05

CORPORATE GOVERNANCE

- 79 Board of Directors' Activities in 2024
- 83 Activities of the Supervisory Board in 2024
- 85 Transactions, Remuneration, and Other Benefits
- 88 Evaluation Of Compliance With Corporate Governance Regulations

03

BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

- 61 Business Performance Review
- 63 Financial Status
- 65 Improvements in Organizational Structure, Policies, and Management

04

BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

- 71 Evaluation of the Board of Direction on Business Performance in 2024
- 76 Board of Directors' Plans and Strategies for 2025

01

GENERAL INFORMATION

- 9 General information
- 15 Industry and business area
- 25 Development orientation
- 29 Risk Management

02

OPERATIONAL OVERVIEW

- 35 Business Environment in 2024
- 41 Outlook For 2025
- 45 Business Performance In 2024
- 47 Human Resources Organization
- 49 Investment And Project Execution Progress
- 53 Financial Performance
- 57 Shareholder Structure And Report On Changes In Charter Capital



GENERAL INFORMATION

General information	9
Industry and business area	15
Development orientation	25
Risk Management	29



GENERAL INFORMATION

Transaction name	Hanoi South Housing and Urban Development Corporation.
Business Registration Certificate	Business Registration Certificate No. 0700222689 issued by the Department of Planning and Investment of Ha Nam province for the first time on November 27, 2007, changed for the 14th time on September 10, 2024.
Charter capital	441,745,200,000 VND (Four hundred forty one billion seven hundred forty five million two hundred thousand dong).
Owner's investment capital	441,745,200,000 VND (Four hundred forty one billion seven hundred forty five million two hundred thousand dong).
Address	Cau Giat Industrial Cluster, Duy Tien Town, Ha Nam Province.
Phone number	(0226) 3847756
Fax number	(0226) 3866689
Website	www.namhanoi.com.vn
Stock code	NHA

PROCESS OF FORMATION AND DEVELOPMENT

2004

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation, formerly known as Thanh My Company Limited, was established on March 26, 2004 with an initial charter capital of 2,500,000,000 VND with the initial main industries being construction, stone exploitation and processing, and trading of construction materials.

2006

On June 30, 2006, Thanh My Co., Ltd. changed its business registration to increase its charter capital to 26,000,000,000 VND and registered additional business lines as real estate business, hotel business, restaurant business, food service, supermarket business and office rental, production and processing of forest products, import and export business.

2007

On November 27, 2007, Thanh My Company Limited was renamed Thanh My Joint Stock Company and increased its charter capital to 58,000,000,000 VND.

2010

On January 25, 2010, the Company officially changed to Hanoi South Housing and Urban Development Corporation under business registration license No. 0700.222.689 issued by the Department of Planning and Investment of Ha Nam province with a charter capital of 58,900,000,000 VND, marking a new step of change in the development process of the Corporation.

On February 8, 2010, the Corporation held an annual general meeting of shareholders and decided to list the Corporation's shares on the Hanoi Stock Exchange (HNX).

On July 13, 2010, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation officially listed on the Hanoi Stock Exchange (HNX) - Stock code: NHA

2018

On May 10, 2018, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation officially issued 2,041,528 additional shares on HNX (issuing shares to increase share capital from equity), bringing the Corporation's total Charter Capital to 148,015,250,000 VND.

On July 16, 2018, the Corporation officially issued 250,000 additional shares on HNX (issuing bonus shares for officers and employees in the Corporation), bringing the Corporation's total Charter Capital to 150,515,250,000 VND

2017

On July 6, 2017, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation officially issued 1,159,997 additional shares on HNX (issuing shares to increase share capital from equity), bringing the Corporation's total Charter Capital to 127,599,970,000 VND.

2015

On January 15, 2015, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation officially issued 265,000 additional shares on HNX (issuing bonus shares to employees under the employee selection program), bringing the Corporation's total Charter Capital to 91,000,000,000 VND.

On January 28, 2015, the Corporation officially issued 2,500,000 additional shares on HNX (issuing shares through a private offering), bringing the Corporation's total Charter Capital to 116,000,000,000 VND.

On May 19, 2015, the Corporation changed the third business registration certificate No. 0700.222.689 issued by the Department of Planning and Investment of Ha Nam province with a charter capital of 116,000,000,000 VND, and at the same time changed the legal representative of the Corporation.

2011

On May 10, 2011, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation officially listed an additional 2,450,000 shares on HNX, bringing the Corporation's total Charter Capital to 88,350,000,000 VND.

2019

On October 23, 2019, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation officially issued 2,408,124 additional shares on HNX (issuing shares to increase share capital from equity), bringing the Corporation's total Charter Capital to 174,596,490,000 VND.

2020

On August 27, 2020, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation officially successfully issued: 6,685,316 shares on HNX (issuing shares to increase share capital from equity), bringing the Corporation's total Charter Capital to 237,449,650,000 VND.

On September 21, 2020, the Corporation officially issued additional: 400,000 shares on HNX (issuing bonus shares for employees in the Corporation), bringing the Corporation's total Charter Capital to 241,449,650,000 VND.

2021

On January 21, 2021, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation officially listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HSX) - Stock code: NHA.

On May 21, 2021, the Corporation officially successfully issued: 3,621,585 shares on the HSX (issuing shares to increase share capital from equity), bringing the Corporation's total Charter Capital to 277,665,500,000 VND.

On June 24, 2021, the Corporation officially issued additional: 350,000 shares on the HSX (issuing bonus shares for officers and employees in the Corporation), bringing the Corporation's total Charter Capital to 281,165,500,000 VND.

2022

On March 10, 2022, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation officially successfully issued 14,057,970 shares in the 2021 public stock offering, bringing the Corporation's total Charter Capital to 421,745,200,000 VND.

2024

2024 marks an effective business year with a sharp increase in revenue and profits compared to 2023. To supplement working capital for business operations and enhance employee engagement with the company, Nam Ha Noi Housing and Urban Development Investment Corporation has issued shares under the Employee Stock Ownership Plan (ESOP), with a total of 2,000,000 shares issued, raising the company's charter capital to VND 441,745,200,000.



During the process of formation and development, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation always aims to provide the best products to customers, bring value to shareholders and contribute to the overall development of the locality. This goal has been proven through the achievements and rewards that the Company has achieved, specifically as follows:

2013-2016



2022-2024



2016-2020



2021



Mr. Nguyen Hong Thai - General Director of the Company received a medal honoring the top 10 progressive enterprises in information transparency

BUSINESS INDUSTRY

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation focuses mainly on two main areas: Construction and Real Estate Business. In addition, the Corporation also operates in a number of areas suitable to the general development situation in the province such as industrial factories, technical infrastructure and restaurants and hotels.



Construction works

This is a traditional and long-standing business segment of the Hanoi South Housing and Urban Development Corporation. Revenue from construction activities in recent years has accounted for a large proportion of the revenue structure, focusing mainly on infrastructure construction in Ha Nam province.

Ha Nam province has a great advantage in geographical location, the southern gateway of Hanoi capital, adjacent to the Northern key economic region, Ha Nam has a convenient road, rail, and waterway transportation system with the available advantages of National Highway 1A, Hanoi - Ninh Binh expressway, National Highway 38, National Highway 21 and North - South railway line... The province also has a clean industrial land fund and an abundant, skilled labor source. The above factors show that Ha Nam has the potential to become an attractive destination for investors. Thus, in the future, the province's infrastructure and transportation will receive more attention and bring opportunities for the Company in this field.

Some major projects in the construction sector that have been and are being implemented by the Company:

- Construction of roads N4.1, D5 and a number of infrastructure items under the project of construction investment and infrastructure business of supporting industrial park DV3 (Phase 2) in Ha Nam province with a total investment capital of 65.4 billion VND.
- Leveling a part of lot CN05 under the project of investment in construction and infrastructure business of supporting industrial park DV3 (Phase 2) in Ha Nam province with a total investment capital of 41.5 billion VND.
- Construction of technical infrastructure for land use rights auction area (VT01, 02) in Bach Thuong commune, Duy Tien town with a total estimated value of 41.7 billion VND.
- Construction of kindergarten and primary school clusters in Bach Thuong ward, Duy Tien town with a total budget investment of 75.7 billion VND.
- Construction of general wharf and other systems under the Yen Lenh Bac Port Investment and Construction Project - Ha Nam Province with a total estimated construction value of 29.3 billion VND.
- Construction work of commercial service works TM4, TM5 under the Investment Project for Construction of administrative and commercial service accommodation (GDI) at Dong Van III Supporting Industrial Park - Duy Tien Town - Ha Nam Province.

Real estate business

In the real estate business, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation focuses mainly on urban projects and housing areas in Ha Nam province. Revenue from the real estate business in recent years has contributed significantly to the overall business activities of the Company.

Real estate projects that have been and are being implemented by the Hanoi South Housing and Urban Development Corporation typically include:

- Dong Van Stadium project and surrounding land infrastructure has an area of 10.3 hectares with a total investment of 134.2 billion VND.
- The technical infrastructure construction project of Cho Luong housing area has an area of about 19.8 hectares with a total investment of 274 billion VND.
- The project to build the technical infrastructure of Van Xa urban housing area has an area of about 15.5 hectares with a total investment of 233 billion VND.
- The Duy Tien central urban housing project has an area of about 49.7 hectares with a total investment of 562 billion VND.
- The investment project to build Tan Ha housing area (Phase I) has an area of about 12 hectares with a total investment of 236 billion VND.
- The technical infrastructure construction investment project of Moc Bac Residential Area has an area of 8.1 hectares with a total investment of 72.1 billion VND.
- Factory construction project for rent in Chau Giang, Duy Tien, Ha Nam with a total investment of 301.2 billion VND.
- Investment project to build a complex of commercial hotels, general services and supermarkets combined with offices for rent in the new urban area reading National Highway 38 from Hoa Mac ward to Yen Lenh bridge in Trac Van commune, Duy Tien town with a total investment of 320 billion VND.

Industrial factory

Vietnam is one of the countries with good GDP growth, abundant labor resources and is quite young compared to other countries in the region, so FDI capital flows are looking to Vietnam as an attractive investment destination. When FDI enterprises invest, it will increase the need to rent and expand warehouses and factories of domestic enterprises, including Ha Nam province with geographical advantages near major provinces/cities. Hanoi South Housing and Urban Development Corporation owns two factory clusters for rent to businesses in Duy Tien town, including:

- Factory at Cau Giat Industrial Cluster in Chuyen Ngoai commune with an area of over 0.7 hectares, total rental area of about 2,900 m².
- Factory at the Industrial Cluster in Hoang Dong ward with an area of nearly 0.6 hectares, total rental area of about 3,200 m².
- Realizing that this is a potential business segment when the capital flow of FDI companies is continuously pouring into Vietnam as well as the increasing need for renting and expanding factory warehouses of domestic enterprises, the Corporation continues to implement the Factory Construction Investment Project for rent in Chau Giang ward, Duy Tien town. The project is located in the Cau Giat Industrial Cluster with a total area of about 9.9 hectares with a total expected investment of 301 billion VND. Currently, the project is in the process of site clearance and has completed the transfer of over 90% of the agricultural land area of households.

Restaurants, Hotels

Accompanying the development of industrial clusters is the need for places to eat, rest, organize conferences and seminars for workers, businesses and foreign experts. Besides bringing a stable source of profit for businesses, the restaurant and hotel business also contributes greatly to local development, creating jobs for many workers.

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation is implementing the Investment Project to build a complex of hotels, commercial services, supermarkets, combined with offices for rent in the new urban area along Highway 38 from Hoa Mac ward to Yen Lenh bridge in Trac Van commune, Duy Tien town, Ha Nam province with the specific area scale as follows:

- Hotel area (09 floors, 01 basement), event center (02 floors, 01 basement): 7,814 m², and auxiliary works.
- Dining and service area (05 floors): 2,104m².
- Supermarket and office for rent (05 floors): 1,407m², and auxiliary works.
- Total investment: 378.5 billion VND.



Technical infrastructure

The technical infrastructure segment is a traditional business segment of the Company with basic activities such as investing in infrastructure construction of industrial and residential zones, leveling, site preparation, etc.

Some typical projects that the Corporation has implemented include:

- Streets, sidewalks, and culverts on western pedagogical roads
- Provincial road of Ly Nhan – Duy Tien district
- Leveling Dong Van industrial park
- Providing materials for Hanoi housing and urban area service company (HUDS)
- Road N5, Phu Ly town
- Technical infrastructure of resettlement area National Highway 38 Duy Tien Ha Nam
- Leveling the site of Nam Mon Electronics Co., Ltd. - Dong Van Industrial Park
- Leveling the site of Toan Thang Co., Ltd. – Cau Giat industrial cluster
- Leveling the site of the Handicraft Cluster in Kim Binh commune - Kim Bang - Ha Nam
- Leveling the factory floor of Kinh Bac Garment Co., Ltd
- Leveling the factory floor of Hoi Vu Co., Ltd
- Ground leveling + Gumix textile import-export production factory
- Providing raw materials for Construction Enterprise No. 8 - Construction Company No. 4
- Leveling the factory floor of Sao Phuong Dong Company.
- Supplying materials to the Ministry of Transport Construction & Trading Company
- Construction of technical infrastructure for auctioned land to create capital for construction in Chau Giang commune, Duy Tien district
- Construction of technical infrastructure for resettlement area in D.Van town
- Duy Tien district trunk road along An Mong Temple route
- Leveling the site of HAMICO brick factory
- Construction of technical infrastructure for land auction area in Yen Nam commune (two areas)
- Construction of technical infrastructure for auction land in Bach Thuong commune
- Technical support for land auction in Yen Bac commune
- Construction of technical infrastructure for auctioned land in Trac Van commune (2 batches)
- Construction of technical infrastructure for the auctioned land of Chuyen Ngoai commune (3 batches)
- Technical support for Tien Tan commune auction land
- Ground leveling + roads for stadium in Tien Tan commune
- Filling soil with green trees in Dong Van Industrial Park
- Construction of technical infrastructure for Tien Phong commune auction land
- Construction of technical infrastructure for Cau Gie Ninh Binh expressway resettlement area in Yen Bac commune
- CC materials for Thanh Ha Construction Materials Company to serve the D.Van II Industrial Park project
- Technical infrastructure of Dong Van steel rolling factory
- Technical infrastructure for housing area in North Nguyen Viet Xuan - Phu Ly town
- Technical infrastructure for residential area Nam Tran Van Chuong - Phu Ly town
- Construction of technical infrastructure of the resettlement area to serve site clearance construction project of Hoa Phat Cement factory
- Construction of technical infrastructure for the resettlement area to serve site clearance and construction of Cau Gie Ninh Binh expressway in Tien Hai commune - Duy Tien district
- Construction of inter-commune road Hoa Mac – Chau Giang – Moc Bac, Duy Tien district
- Construction of roads in the resettlement area - services in Chau Giang commune (Phase 1)



To meet increasing demand, the Corporation continues to invest and develop more projects:

On December 23, 2024, the People's Committee of Ha Nam province issued Decision No. 1793/QD-UBND on land allocation and land lease for the South Hanoi Housing and Urban Development Investment Corporation to implement the investment project to build a housing and general commercial service area in Dong Van ward, Duy Tien town, Ha Nam province (DT-DT33.23). The method of land allocation and lease is through auction of land use rights.

1. Regarding land allocation:

Area: 18,653.5 m².

Land use structure includes:

The 13,328.4 m² of land for infrastructure construction (trees, water surface, traffic, parking lots).

The 5,325.1 m² of land for commercial housing construction.

Form of land allocation:

The Infrastructure land: Allotted without collecting land use fees (after construction is completed, it must be handed over to the government).

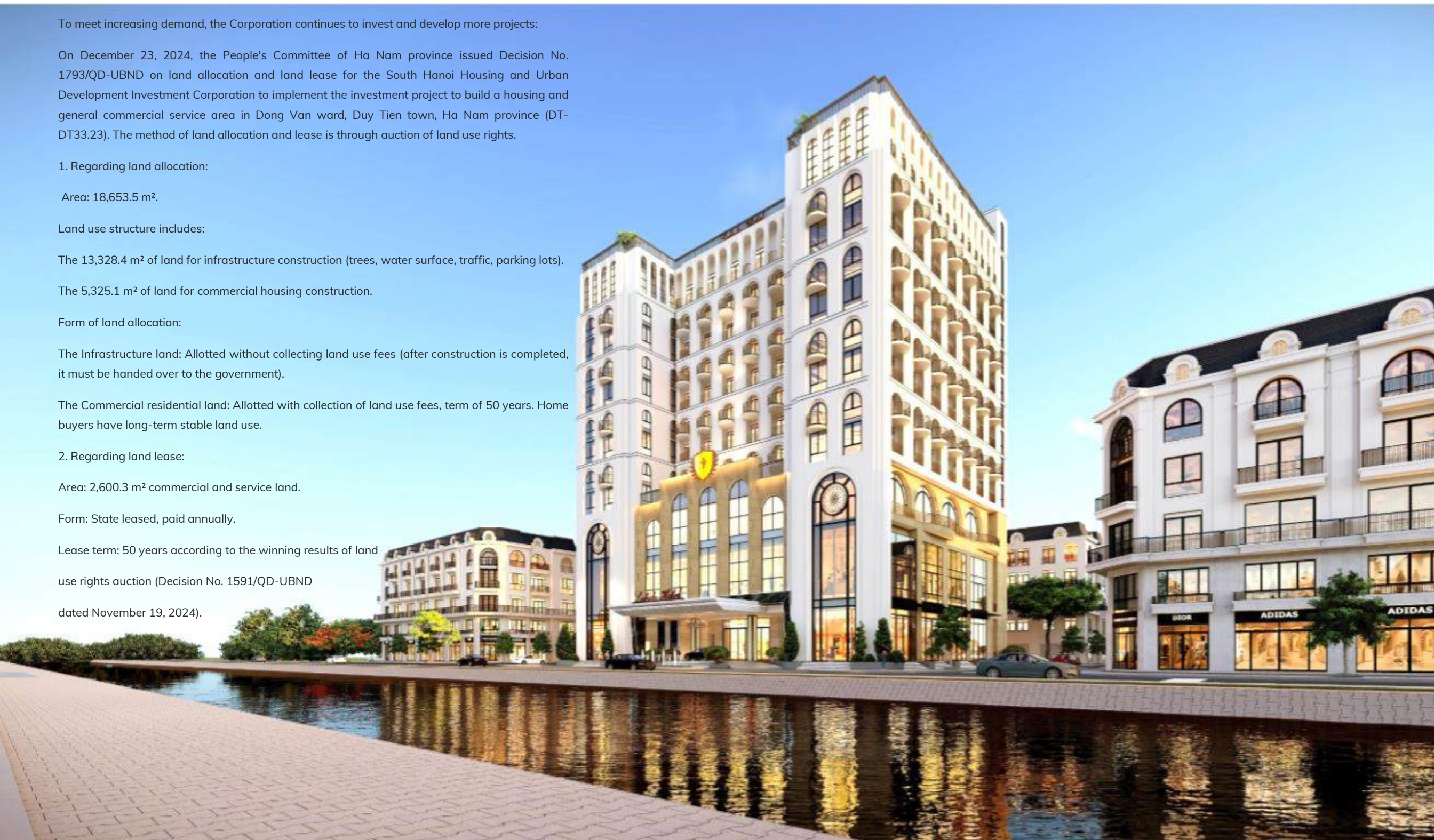
The Commercial residential land: Allotted with collection of land use fees, term of 50 years. Home buyers have long-term stable land use.

2. Regarding land lease:

Area: 2,600.3 m² commercial and service land.

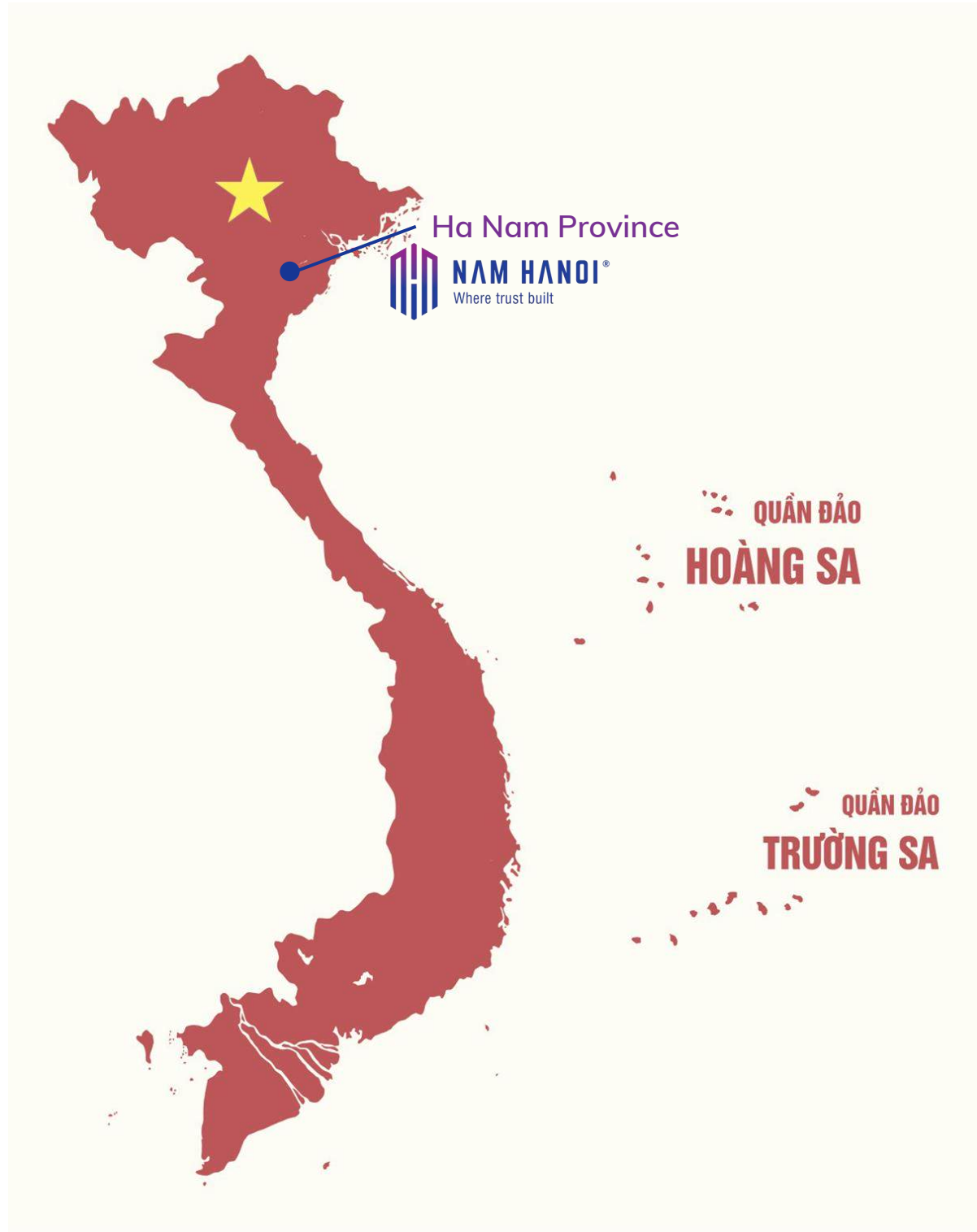
Form: State leased, paid annually.

Lease term: 50 years according to the winning results of land use rights auction (Decision No. 1591/QD-UBND dated November 19, 2024).



BUSINESS LOCATION

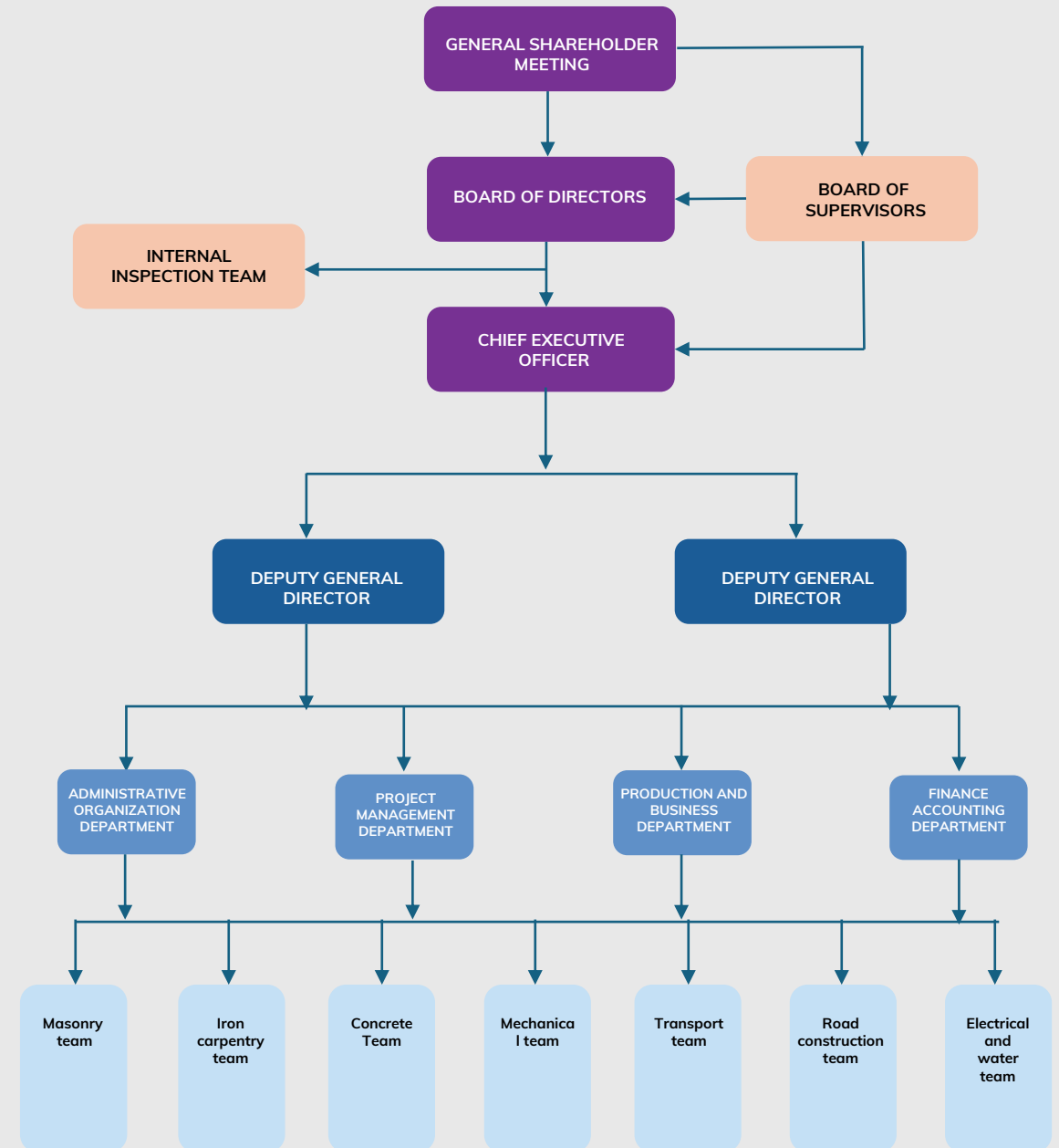
Hanoi South Housing and Urban Development Corporation focuses on developing projects, works, and factories in Ha Nam province and surrounding areas - where the business has been operating for many years and has affirmed its position as well as product service quality.



MANAGEMENT STRUCTURE

Governance model: The governance model follows the governance model of a listed public company.

Subsidiaries and affiliated companies: None



Management structure

DEVELOPMENT ORIENTATION

Being a leading construction, real estate and factory development enterprise in the province

With a vision of being a leading construction, real estate and factory development enterprise in the province, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation always constantly innovates, creates, improves product quality and customer experience, the Company is steadfast with the main goals in its operations as follows:

-  Building trust and brand with customers, taking product quality as a guideline in business activities, and committing to giving customers the best experience when using the Company's products.
-  Considering contributing to society and the environment as one of the important goals to help the Company grow sustainably and contribute to the general prosperity of the country.
-  Improving the efficiency of capital use, always maintaining a healthy capital structure helps ensure that the Company's business operations continue normally even in the most difficult times and ensures maximum benefits for shareholders in the long term.
-  Maintain and develop relationships with partners, balance and harmonize the interests of partners and the Company.
-  Set the goal of each employee being a valuable asset of the Company, constantly improving the material and spiritual life of employees and bringing the Company's corporate culture to each member.
-  Fulfill tax obligations to contribute to socio-economic development in the Company's business area.



Sustainable development goals and key programs related to the Company's short and medium term

Today, businesses around the world are aiming for sustainable development, putting the environment, society and community first. Therefore, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation is not out of that trend. In the future, the Company sees this as one of the indispensable goals in its development process to help enhance the Company's image and brand with all partners and investors.

Environment

The Company's business activities must always make environmental factors one of the first considerations. Specifically:

- When investing in a project, an environmental impact assessment must always be carried out in accordance with the provisions of law.
- Encourage staff to participate in environmental protection activities in the province.

Community – Society

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation recognizes that contributing to the community and society is also contributing to the sustainable and long-term development of the company as well as the country.

- The Company's projects always provide the best products, services, and utilities with the least cost and highest efficiency, ensuring that serving the lives of residents in urban areas and housing is carried out in the most thoughtful way.
- Create a culture of sharing, civility and safety for the Company's projects.
- Accompanying volunteer programs and projects of agencies and organizations in the Company's business area.

Operating motto

The company promotes mobilizing and using capital to achieve the highest efficiency based on compliance with legal regulations, constantly improving organization and developing business activities in all fields with the goal of maximizing profits, ensuring benefits for shareholders, creating stable jobs, improving income, quality of life for employees and fulfilling tax obligations to the State Budget.

To affirm our position and the trust of investors and partners. We have set out the production and business motto expressed in the "5 best" as:



Medium and long-term development strategy

To implement the vision, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation oriented business development focusing on 5 main goals: Project - Finance - Management - Human resources - Brand.

Project

Investing in the field of design and construction of urban areas with modern structures suitable to customer needs and ensuring customers and investors have the best experience when using the Company's products.

Continue to promote the Company's advantages and reputation in the field of infrastructure construction, factories, and hotels in Ha Nam province when the GRDP growth rate reaches a high level compared to other provinces in the region.

Maintain and develop relationships with the Company's partners and customers.

Ensure proper implementation of legal regulations and construction progress of ongoing and upcoming projects.

Optimize costs when investing in projects, ensuring profitability on each project is at a good level compared to the industry.

Finance

Targeting the Company's capital structure to always be at a healthy level, the leverage ratio is always lower than the industry average.

Create, maintain and develop relationships with shareholders, banks, credit institutions, securities companies, financial companies,... to access diverse capital sources.

Proactively provide forecast scenarios and solutions for each period to ensure the Company's liquidity situation is always at a good level.

Mobilize and use capital most effectively based on compliance with legal regulations.

Administration

Promote digital transformation, shorten time in implementing the Company's daily operations and processes.

Complete the Company's internal data and information management system to provide the most complete, accurate and timely information to shareholders and related partners.

Strengthen monitoring of fluctuations in the macroeconomic situation, industry,... to consider the impact on daily business activities of the enterprise.

Continuously improve the organizational structure to suit the Company's business activities in each period.

Human resources

Improve income and quality of life to retain key and experienced personnel and attract more young, dynamic talents willing to make long-term contributions to the Company.

Strengthen collective activities, ensuring the spiritual life of each member of the Company.

Continuously innovate and offer internal training programs to help improve employee productivity.

Organize annual dialogues between management and employees to improve the working environment and meet the essential needs of employees.

Trademark

Increase customer awareness of the brand of Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation.

Strengthen and enhance the Company's reputation on the stock market, in the eyes of investors as a listed enterprise operating based on the following criteria: Transparency - Safety - Growing every day - Prioritizing the value of shareholders.



RISKS

Economic risks

In 2024, Vietnam's economy will achieve many positive results with GDP growth reaching 7.09%, higher than the set target and in the group of fast-growing economies in the world.

2024

The macroeconomy is stable, inflation is controlled below 4%, the major balances of the economy are guaranteed. Exports grew strongly with a total turnover of 807.7 billion USD, with a trade surplus of over 23 billion USD. Interest rates continue to trend downward, putting significant pressure on the exchange rate in Vietnam but are still within the control of the State Bank. The digital economy sector continues to grow impressively with the scale of the Internet economy reaching 36 billion USD, an increase of 16% over the previous year.

E-commerce became the main pillar with revenue of 22 billion USD. Public investment has been focused, many large infrastructure projects have been implemented, contributing to promoting growth. FDI exports increased sharply, with total realized FDI capital reaching 20.4 billion USD, the highest in the past 5 years. The processing and manufacturing industry maintains a high growth rate, accounting for about 24.1% of GDP. Tourism recovered strongly with 14.1 million international visitors, an increase of 41.3%.

2025

The year 2025 is an important milestone for Vietnam with many important events and is also a pivotal year for implementing socio-economic goals for the 2021-2025 period.

2025 is also a year of great changes for the domestic economy with the motto of entering the "Era of the nation's rise". The Government sets a very drastic GDP growth target in 2025 with a growth target of over 8% or more along with the direction of continuing to stabilize the macroeconomy, control inflation and promote sustainable growth. The government focuses on infrastructure development, promoting public investment disbursement, attracting high-quality FDI and expanding export markets through free trade agreements. Digital economy and e-commerce are expected to continue to grow strongly, with the scale of the Internet economy possibly reaching 45 billion USD.

The tourism industry aims to welcome 25 - 28 million international visitors and 130 million domestic visitors, contributing 8 - 9% of GDP. The real estate market is expected to recover thanks to supportive policies from the Government. However, the economy will still face challenges such as inflationary pressure, global financial market fluctuations, geopolitical factors, trade restrictions from major countries and fierce competition in attracting investment. To achieve the set goal, Vietnam needs to continue to reform institutions, improve the efficiency of public investment disbursement, develop high technology and upgrade logistics infrastructure to increase the competitiveness of the economy.

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation recognizes that these are macro risks that have a major impact on business activities, so the Company has taken proactive measures to minimize risks such as forecasting and providing economic scenarios, flexibility in business activities and the Company's product structure to suit each period.

Legal risks

One of the important factors that has a huge impact on the real estate industry is the law. Legal risk is a risk that directly or indirectly affects the Company's business activities. Currently, Vietnamese law is in the process of being completed and reformed to shorten administrative procedures and clarify difficult points to help make the business environment easier and more transparent.

In 2024, the National Assembly has issued many regulations related to the Land Law and Real Estate Business Law, with a number of important legal documents such as:

- Land Law No. 31/2024/QH15.
- Decree No. 71/2024/ND-CP dated June 27, 2024 Regulations on land prices.
- Decree No. 103/2024/ND-CP regulates land use fees and land rent.
- Housing Law No. 27/2023/QH15.
- Law on Real Estate Business No. 29/2023/QH15.

The introduction of new legal regulations requires the Company to change its business activities to suit each period. To control legal risks, the Company continuously updates changes in legal policies and related documents to plan accordingly, avoiding disruption of business activities. At the same time, the Company also builds and maintains a standard internal management system and complies with the provisions of law. With the stability of the legal environment, strict compliance with general provisions of the law as well as specific industry requirements in the Company's activities, it can be seen that legal risks are not significant risks.



Specific risks in the Company's business activities

01

General risks from the real estate market

The real estate industry has a close relationship with credit growth. Slow credit growth can affect the construction and investment progress of real estate businesses/projects and affect people's need to buy houses.

In 2024, credit growth will be slow at the beginning of the year and begin to increase well at the end of the year. To meet the large capital needs of real estate projects, one of the supplementary capital sources is corporate bonds. In 2024, there will still be many real estate businesses unable to fully fulfill principal and interest obligations, leading to investor confidence not fully recovering in the bond market. Entering 2025, the Government's high GDP growth target will also lead to the removal of legal regulations and freeing up capital flows for real estate projects.

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation is always steadfast with the management model of "Strong internal strength". In particular, NHA always maintains a healthy, stable, low-risk financial structure to avoid negative fluctuations in the real estate market. In addition, a healthy financial structure helps NHA mobilize new capital more easily when the real estate market has a clear recovery.

02

Legal risks of the project

Completing the procedures to obtain a land use right certificate in Vietnam is one of the most complex processes, including (but not limited to) (i) obtaining policy approval from the competent authority; (ii) land survey; (iii) prepare a compensation plan; (iv) competent authority to recover land; (v) payment of compensation and support for site clearance; (vi) sign a land lease contract with a competent authority and (vii) issue a land use right certificate. In addition, investors must also apply for an investment certificate for the project. Although investment projects must be approved according to regulations, the project may have risks when it is not approved by competent levels. If the necessary approvals are not obtained in a timely manner or at all, or are granted with onerous conditions, the Company may have difficulty or be unable to carry out or complete such projects as planned.

The company will need to supplement its land fund with land suitable for investment to maintain and develop its business operations in the future. The Company's ability to identify and acquire suitable properties depends on many factors beyond its control.

If the Company is unable to continue to obtain additional land funds or encounters additional obstacles in the development of its projects, these events could have an adverse impact on the Company's business operations and growth potential.

In addition, projects may face the risk of forced land and housing recovery in some cases, including cases where this recovery is in the public interest. If the Company does not fully pay land use fees, does not implement projects on schedule, it will be fined according to the provisions of law.

Recognizing that this is also one of the unavoidable risks, the Company has proactively minimized it by implementing many projects and works at once with a total investment appropriate to the Company's scale, avoiding focusing on one or a few large projects.

03

General risks from the construction industry

The price of input materials is always the factor with the strongest impact related to business activities of enterprises in the construction industry. In 2024, cost pressure causes construction material prices to "rise" with a sharp increase in the price of all types of materials. Commodities that witnessed strong price increases such as construction steel, cement,...

Entering 2025, raw material prices are expected to increase slightly at the beginning of the year due to macroeconomic factors such as inflation, exchange rate fluctuations and difficulties in the global supply chain. However, this trend may gradually stabilize in the second half of the year when sustainable production and advanced technology solutions are widely applied.

In addition, in 2025, the construction industry is said to still have bright spots with expectations from the government expected to increase public investment by 32%, speed up the progress of infrastructure projects and create new cash flows for businesses in the industry. Along with policies to stimulate GDP growth, transportation demand is expected to increase sharply, thereby boosting revenue and improving the financial performance of infrastructure businesses next year.

As for Hanoi South Housing and Urban Development Corporation, the Company is always carefully prepared in input material price scenarios by maintaining the optimal inventory ratio for ongoing construction projects, negotiating and signing long-term contracts to stabilize prices with long-term suppliers.

04

Environmental risks

The projects of the Hanoi South Housing and Urban Development Corporation are all projects with long implementation periods. During the implementation of these projects, there are always potential risks that affect the land - water - air - surrounding noise environment, affecting the quality of the project and the lives of surrounding residents as well as the reputation and brand of the Company.

In order to minimize this risk, the Company has fully and methodically carried out research reports and environmental impact assessments for each project, implemented measures to reduce and treat pollution and ensure labor safety during the construction phase, ensuring prescribed targets on environmental protection, always building exhaust gas, waste and wastewater treatment systems. In addition, the Company also conducts periodic environmental impact assessments and sends full reports to management agencies.

05

Other risks

In addition to the above risks, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation may suffer risks that are beyond the ability to predict and exceed the ability of humans to prevent such as earthquakes, fires, wars, epidemics, etc., causing more or less impact on the Company's business activities.

To minimize these risks from occurring, the Company always reviews and proposes scenarios in case these risks occur and always maintains risk tolerance at a lower level than other businesses in the industry to minimize damage to the Company.

OPERATIONAL OVERVIEW

Business Environment in 2024	35
Outlook For 2025	41
Business Performance In 2024	47
Human Resources Organization	49
Investment And Project Execution Progress	53
Financial Performance	55
Shareholder Structure And Report On Changes In Charter Capital	57

OVERVIEW OF THE BUSINESS ENVIRONMENT IN 2024

Global Macroeconomic Situation

In 2024, the global economy continued to face numerous challenges but managed to maintain stable growth. Factors such as escalating military conflicts, intensifying geopolitical competition among major powers, the increasing trend of trade protectionism in many countries, rising public debt and budget deficits, the slowdown of some leading economies, along with localized disruptions in global supply chains, have significantly impacted global peace, stability, and economic growth prospects. Nevertheless, the world economy has gradually stabilized as global goods trade improved, inflationary pressures eased, financial market conditions continued to loosen, and the labor market showed positive recovery. According to forecasts by the Organisation for Economic Co-operation and Development (OECD), global GDP growth in 2024 is expected to reach 3.2%, slightly higher than the 3.1% recorded in 2023.

Vietnam's Macroeconomic Overview

The positive economic growth over the past year has laid an important foundation for Vietnam to enter the "Era of National Advancement."

GDP Growth

7.09%

In 2024, Vietnam's Gross Domestic Product (GDP) increased by 7.09% compared to the previous year. By sector, agriculture, forestry, and fisheries grew by 3.27%, contributing 5.37% to the overall added value of the economy; the industry and construction sector expanded by 8.24%, contributing 45.17%; and the services sector grew by 7.38%, contributing 49.46%. Accordingly, the GDP at current prices in 2024 is estimated to reach VND 11,511.9 trillion, equivalent to USD 476.3 billion. The GDP per capita at current prices is estimated at VND 114 million per person, equivalent to USD 4,700, an increase of USD 377 compared to 2023.

Consumer Price Index (CPI)

3.63%

In 2024, inflation in Vietnam was effectively controlled, with the average Consumer Price Index (CPI) increasing by 3.63% compared to 2023, lower than the target set by the National Assembly. The food group rose by 14.23%, with rice prices increasing by 18.87% due to a decline in global supply and rising consumer demand, contributing 0.48 percentage points to the overall CPI. These factors demonstrate the stability of the market and Vietnam's effectiveness in managing inflation, contributing to the country's sustained economic growth.

Investment

80.32% Target

In 2024, total realized investment capital for the entire economy reached VND 548,569.3 billion, fulfilling 72.9% of the planned target (VND 752,476.4 billion) and equivalent to 80.32% of the plan assigned by the Prime Minister. Foreign Direct Investment (FDI) emerged as a bright spot in the sector thanks to proactive investment attraction policies and a favorable business environment. Total registered FDI into Vietnam exceeded USD 39 billion, with newly registered capital reaching USD 22.5 billion, a significant increase compared to the previous year. Disbursed FDI was estimated at USD 25.35 billion, up 9.4% compared to 2023, marking the highest disbursement level ever recorded.

Enterprise Sector

233.4 thousand Business registration

According to data from the Business Registration Authority under the Ministry of Planning and Investment, by the end of 2024, the country recorded over 233.4 thousand newly established and reactivated enterprises, an increase of 7.1% compared to the previous year. On average, nearly 19.5 thousand enterprises were newly established or returned to operation each month. Meanwhile, the number of businesses that ceased operations or withdrew from the market reached 197.9 thousand enterprises, up 14.7%, averaging nearly 16.5 thousand businesses exiting the market each month.

Monetary Policy

In 2024, the exchange rate of the Vietnamese Dong (VND) against the US Dollar (USD) remained stable despite ongoing global economic uncertainties. Although there were pressures from the monetary tightening of major central banks and fluctuations in international financial markets, the VND maintained its balance thanks to abundant foreign currency supply. Strong growth in FDI inflows, a trade surplus, and solid foreign exchange reserves helped ease exchange rate pressures. The State Bank of Vietnam continued to manage the exchange rate policy flexibly, intervening promptly when necessary to prevent significant volatility, ensure foreign exchange market stability, support import-export activities, and effectively control inflation.

In addition to exchange rate management, monetary policy in 2024 was implemented flexibly by the State Bank of Vietnam to balance the objectives of controlling inflation and supporting economic growth. Interest rates were maintained at reasonable levels without significant fluctuations, facilitating access to credit for businesses and individuals. Preferential credit packages continued to be deployed to promote production and business activities, especially in priority sectors. As a result, credit growth across the entire banking system reached 15.08% in 2024, meeting the target set at the beginning of the year. Furthermore, the banking system's liquidity was ensured, contributing to the stability of the money market and reducing credit risks. Overall, the monetary policy in 2024 played an important role in maintaining macroeconomic stability, promoting sustainable growth, and laying a solid foundation for the years to come.

Despite facing numerous fluctuations in the global economy, Vietnam has maintained its growth momentum thanks to flexible policy management, a favorable investment environment, and the strong recovery of key economic sectors. The surge in FDI inflows, expansion of export markets, and accelerated digital transformation have enhanced the country's competitiveness, creating momentum for its rise in this new era. However, alongside these significant opportunities, the economy also faces several challenges, including inflationary pressures, geopolitical risks, and the imperative to innovate its growth model to adapt to trends in green and high-tech economies. With a solid foundation established in 2024, Vietnam is poised to enter a breakthrough development phase, aiming to become an upper-middle-income economy by 2030.

RESIDENTIAL REAL ESTATE SECTOR

The real estate market in 2024 has officially overcome its most challenging period and experienced a year of significant positive transformation.



The year 2024 is considered a significant milestone, marking the revitalization of Vietnam's economy after a period of recovery and stable growth. Within this broader context, the real estate market has begun to "regain its momentum," gradually overcoming challenges and achieving numerous positive recovery outcomes. It can be stated that the real estate market passed its lowest point in 2023 and has been steadily warming up since the beginning of 2024. The period of market stagnation, following a U-shaped bottoming pattern, has shown gradual improvements. By the end of 2024, the real estate sector has demonstrated many optimistic signals. According to the latest report by the Vietnam National Real Estate Association, housing prices in major urban areas such as Hanoi and Ho Chi Minh City have tended to stabilize, particularly in suburban regions, with growth rates ranging from 5% to 10% compared to the previous year. This positive trend has been largely supported by the strong development of infrastructure.

Expansion of Supply



According to the report by the Vietnam National Real Estate Association (VARs), 2024 witnessed a strong recovery in the real estate market, with nearly 81,000 units offered for sale, representing an increase of over 40% compared to 2023. Notably, among these, there were 65,376 newly launched units—approximately three times higher than the previous year. The fourth quarter of 2024 was particularly vibrant, with 28,000 newly introduced units, doubling the figure of the previous quarter and quadrupling that of the same period in 2023.

However, the supply from the secondary market also increased significantly, driven by speculative demand as housing prices continued to rise—particularly in the apartment segment. This trend has further contributed to elevating the listing prices of residential properties.

Increase in Demand

Along with the expansion in supply, transaction volumes also experienced stable growth, driven by improvements in both quality and quantity. In 2024, the market recorded over 47,000 successful transactions, corresponding to an absorption rate of 72%. Notably, more than 50% of primary market transactions were driven by investment demand, reflecting the strong appeal of the real estate sector to investors amid the ongoing economic recovery. (Source: VARs)

On the other hand, as housing prices have been driven excessively high by speculative activities, a significant portion of genuine homebuyers have remained unable to access suitable residential properties.



Enhancement of the Legal Framework

The 2024 Land Law, the 2023 Housing Law, and the 2023 Real Estate Business Law simultaneously came into effect on August 1, 2024. After five months of enforcement in 2024, the significant reforms introduced by these three laws have been actively implemented. To ensure the safe, healthy, and sustainable development of the real estate market, the foremost priority lies in guaranteeing the publicity, transparency, and clarity of information. These three laws, with their more stringent and detailed regulations on information transparency—an issue of growing public concern—have played a crucial role in addressing previous market bottlenecks and legal obstacles.

Effective date: From date 01/08/2024

Land Law No. 31/2024/QH15

- ❖ Decree No. 42/2024/ND-CP dated April 16, 2024, on Sea Reclamation Activities;
- ❖ Decree No. 71/2024/ND-CP dated June 27, 2024, on Land Pricing Regulations;
- ❖ Decree No. 88/2024/ND-CP stipulating regulations on compensation, support, and resettlement upon land recovery by the State;
- ❖ Decree No. 101/2024/ND-CP stipulating regulations on land baseline surveys; land registration; issuance of certificates of land use rights, ownership of properties attached to land; and the land information system;
- ❖ Decree No. 102/2024/ND-CP detailing the implementation of certain provisions of the Land Law;
- ❖ Decree No. 103/2024/ND-CP stipulating regulations on land use fees and land rental payments;
- ❖ Decree No. 104/2024/ND-CP stipulating regulations on the Land Development Fund;

Housing Law No. 27/2023/QH15

- ❖ Decree No. 95/2024/ND-CP detailing the implementation of certain provisions of the Housing Law;
- ❖ Decree No. 98/2024/ND-CP detailing the implementation of certain provisions of the Housing Law regarding the renovation and reconstruction of apartment buildings;
- ❖ Decree No. 100/2024/ND-CP detailing the implementation of certain provisions of the Housing Law regarding the development and management of social housing;

Real Estate Business Law No. 29/2023/QH15

- ❖ Decree No. 94/2024/ND-CP detailing the implementation of certain provisions of the Real Estate Business Law regarding the development and management of the information system and database on housing and the real estate market;
- ❖ Decree No. 96/2024/ND-CP detailing the implementation of certain provisions of the Real Estate Business Law;

Capital Resources of the Enterprise

Bond

Although there has been improvement from a low base, corporate bond issuance activities remain relatively subdued, particularly among real estate enterprises. Many companies have suffered significant reputational damage with investors and advisory/underwriting institutions following the crisis period of 2022–2023. In addition, the reinstatement of Decree No. 65/2022/ND-CP has tightened regulations on bond issuance, including mandatory credit ratings and stricter criteria for qualified institutional investors.

Project Cash Flows

Cash flows from sales activities also remain limited due to the following reasons: (1) The market has only recently regained vibrant transaction levels in certain regions and specific segments; (2) The 2023 Real Estate Business Law imposes stricter regulations on deposit arrangements and the sale of properties formed in the future..

Credit Capital Sources

Credit capital sources have been actively mobilized in the context of a reasonably low interest rate environment and the proactive lending efforts of commercial banks. However, accessing these funding sources remains challenging for many enterprises due to: (1) stringent requirements regarding the legal status of projects, and (2) strict standards concerning leverage ratios, financial plans, and debt repayment strategies.

Construction Sector

The Recovery and Growth in the Civil Construction Sector

The civil construction sector has a close correlation with the real estate industry. As the real estate market has overcome its most challenging phase, it has significantly contributed to the strong performance of the construction sector in 2024. During the year, the construction sector achieved a growth rate of approximately 7.8% to 8.2%, surpassing the Government's target set in Resolution No. 01/NQ-CP (6.4% – 7.3%). This marks the highest growth rate recorded by the construction industry since 2020, serving as a key driver for the overall GDP growth of the economy. The sector's growth is highly dependent on the recovery of the real estate market, the progress in resolving legal and procedural obstacles, and the accelerated implementation of public investment projects. The urbanization rate reached 44.3%, exceeding the target assigned by the National Assembly of 43.7%. (Source: GSO, Ministry of Construction)

According to the report by the Ministry of Finance, the cumulative disbursement of public investment from the beginning of the year to December 31, 2024, reached VND 548,569.3 billion, equivalent to 72.9% of the annual plan (VND 752,476.4 billion), and 80.32% of the target assigned by the Prime Minister. In the final months of the year, the Government and local authorities have been making significant efforts to fulfill the set objectives. However, numerous “bottlenecks” in disbursement remain unresolved. These include the preparation and allocation of plans that are not aligned with the actual conditions of each project, ineffective implementation in certain localities, as well as persistent obstacles related to mechanisms, policies, and regulations on public investment management, bidding procedures, land clearance and compensation, land use planning, and the availability of construction materials.

The slowdown in the disbursement of public investment capital is primarily attributed to the implementation of the 2024 Land Law, which took effect on August 1, 2024. The new regulations have led to increased land clearance and compensation costs and caused the temporary suspension of certain projects for adjustment and compliance purposes. In addition, the shortage of construction materials, particularly sand for ground leveling in road and infrastructure projects, has further impacted the progress of public investment disbursement.

ECONOMIC OUTLOOK FOR 2025

“ENTERING A NEW ERA”

Vietnam's Macroeconomic Overview

The Government has set a target for Vietnam's economic growth in 2025 at 8%, in the context of the global economy being forecast to gradually return to a growth trajectory. The recovery trend is becoming clearer but remains uneven across countries. However, the global economy continues to face numerous risks and challenges, including geopolitical conflicts and tensions, a still-fragile global supply chain due to geopolitical instability and supply shortages, inflation that is cooling but remains high, interest rate risks, and exchange rate volatility. In addition, new economic policies from the administration of U.S. President Donald Trump are expected to have a profound impact on the global economy in general, and on many countries, including Vietnam.



"Solid foundations, combined with the aspiration to rise, intellect, determination, confidence, and internal strength, will create momentum for a breakthrough in 2025, fulfilling the socio-economic targets of the 2021–2025 term and laying the groundwork for a period of higher growth ahead."

Monetary Policy

With the goal of achieving relatively high economic growth, the State Bank of Vietnam (SBV) has signaled its intention to maintain low interest rates to support economic expansion. Accordingly, monetary policy is expected to remain accommodative throughout 2025. The SBV has set a credit growth target of approximately 16%, with a focus on directing capital into priority sectors while closely monitoring non-performing loans and strengthening oversight of the banking system to ensure financial stability. Interest rates will be managed in line with domestic and international economic developments, creating favorable conditions for businesses to access credit. Exchange rates will continue to be managed flexibly to ensure foreign exchange market stability and to strengthen foreign reserves.

Attracting FDI

The global supply chain shift, along with the policies of the Trump 2.0 administration, is creating significant opportunities for Vietnam to attract foreign direct investment (FDI), particularly in the industrial sector, with a focus on manufacturing, processing, and high-tech industries. In 2025, Vietnam is expected to see a strong inflow of FDI, with disbursement projected to exceed USD 30 billion. To achieve this target, the Government has outlined specific action plans aimed at creating an attractive and favorable investment environment for foreign investors.

Public Investment

Public investment will be strongly accelerated in 2025, marking the final year of the 2021–2025 medium-term public investment plan. The National Assembly has approved a record-high public investment budget of VND 791 trillion (equivalent to 6.4% of GDP). The Government has outlined innovative plans for public investment in 2025, prioritizing key sectors and critical areas of the economy. Capital will be allocated to national and strategic transportation infrastructure projects with high spillover effects that promote socio-economic development. The Government is determined to implement major programs and projects such as the North-South high-speed railway, nuclear power plants, and attracting leading "eagle" investors in the technology sector. These initiatives are expected to have a profound and widespread impact on the economy. Enterprises in infrastructure construction, building materials (such as steel, cement, asphalt), logistics, residential real estate, and industrial manufacturing are expected to benefit significantly from these public investment projects.

2025'S TARGET



GDP

8%



INFLATION

4.5%



CREDIT GROWTH

16%

Residential Real Estate Sector

Based on the level of recovery in the real estate market throughout 2024 to date, it can be said that this is not merely a short-term rebound but rather a solid foundation paving the way for a new phase of sustainable growth in 2025. As such, 2025 is expected to bring brighter prospects to the overall landscape of the real estate market.

For the real estate market to recover and achieve sustainable development, a comprehensive set of necessary and sufficient conditions must be in place. These include: (1) Macroeconomic stability; (2) A well-defined institutional framework; (3) National planning and development strategies; (4) Monetary policies; (5) Clear and consistent legal regulations for projects; (6) Demographic factors; (7) Infrastructure development; (8) The capacity and credibility of developers; and (9) Adequate financial resources from all relevant stakeholders.

Institutional Framework Enhancement

One of the most prominent highlights of 2025 will be the completion and enhancement of the institutional framework, particularly through the implementation of three key laws: the Land Law, the Law on Real Estate Business, and the Housing Law. These laws are now accompanied by a comprehensive and unified system of guiding legal documents. This year marks a turning point where real estate transactions and business activities will operate on the basis of a transparent, consistent, and practical legal framework. Although these laws were officially enacted in August 2024, their full impact on the market requires time for assimilation and adjustment. Firstly, the market needs time to thoroughly understand and apply the new regulations. Secondly, the issuance of detailed guiding decrees plays a crucial role in clarifying the implementation process. Thirdly, there remains a policy lag, such as the application of updated land price frameworks, which will influence the pace at which the new legal environment takes effect.

Construction Industry

The Recovery of Civil Construction Alongside the Residential Real Estate Sector

As previously mentioned regarding the close correlation between the civil construction sector and the residential real estate market, the recovery of the real estate market is expected to have a significant impact on the revival of civil construction activities. With positive developments in legal frameworks, capital flows, and housing demand, favorable conditions have been established to support sustainable growth in the civil construction sector.

Demographics

The real estate market cycle from 2025 onward is forecasted to be strongly driven by demographic factors. Specifically, the population cohort born around 1990—representing the largest population boom in Vietnam's modern history and currently accounting for a significant proportion of the middle-income class—is now entering its peak stage of homebuying demand. This demographic shift is expected to serve as a major catalyst for the residential real estate market in the coming years:

- ❖ This generation is now entering the age of 35 and above—an age typically associated with marriage and raising children—resulting in heightened pressure to purchase a home for long-term settlement. At this stage of life, renting or living with parents is no longer considered suitable, further intensifying the demand for homeownership.
- ❖ They have established careers and relatively stable incomes, along with accumulated savings that enable them to accept the risks associated with taking out mortgage loans for home purchases.

A Year of Strong Public Investment Growth

In 2025, the final year of the 2021–2025 medium-term public investment plan, public investment is projected to reach a record level of VND 791 trillion, equivalent to 6.4% of GDP, as approved by the National Assembly. This substantial budget allocation is expected to accelerate the implementation of key national infrastructure projects, including Phase 2 of the North-South Expressway, Long Thanh International Airport, and the North-South High-Speed Railway.

The year 2025 will also serve as a pivotal milestone, marked by numerous significant national events, including the 95th anniversary of the founding of the Communist Party of Vietnam, the 135th birthday of President Ho Chi Minh, the 50th anniversary of the liberation of the South and national reunification, the 80th anniversary of the establishment of the nation, and the Party Congresses at all levels in preparation for the 14th National Party Congress—ushering in a new era of national advancement. In this context, public investment will remain a key focus area, actively implemented to achieve the nation's strategic objectives, supported by a stable and well-assured state budget revenue stream.

Transactions and Liquidity

❖ Deposit and mortgage interest rates remain at reasonable levels:

This stimulates demand for real estate purchases, both for residential purposes and investment opportunities.

Real estate remains a preferred investment channel in a low-interest-rate environment, considering: (1) the traditional investment preferences of Vietnamese people; (2) a strong track record of long-term capital appreciation; and (3) the fact that alternative investment channels have yet to gain widespread trust among the majority of the market.

❖ Investment capital flows have begun to enter the market robustly after:

- (1) The market demonstrates clear signs of recovery;
- (2) Real estate prices have stabilized and even entered a new growth phase, prompting investors to stop waiting for opportunities to purchase properties at lower prices and actively re-enter the market;
- (3) Inspections of violations and the wave of distressed asset sales at projects have gradually subsided, thereby positively impacting market sentiment and investor confidence.

The upward price trend is spreading to suburban areas and neighboring localities

In 2025, the wave of real estate price increases is expected to gradually spread to suburban areas and neighboring localities surrounding major economic centers:

❖ Real estate prices in inner-city areas have already reached levels that are disproportionately high compared to the average income of residents and the potential for generating actual cash flow. Therefore, there may be limited room for further price increases in these areas.

❖ Some sections of Hanoi's Ring Road 4, Ho Chi Minh City's Ring Road 3, and the radial metro lines are expected to be gradually completed starting from 2025.

❖ Investment demand and potential for price appreciation are beginning to take up a larger proportion in home buying decisions, rather than prioritizing safer products that can generate immediate cash flow, such as inner-city apartments, as investors become more optimistic about the market outlook.

❖ Most large-scale urban projects are currently concentrated in suburban areas or localities within metropolitan regions. As a result, these developments could provide significant momentum for the regional real estate markets when new phases are launched or new subdivisions are announced during 2025–2026.

BUSINESS PERFORMANCE IN 2024

Business Performance Indicators of the Company

Unit: VND billion

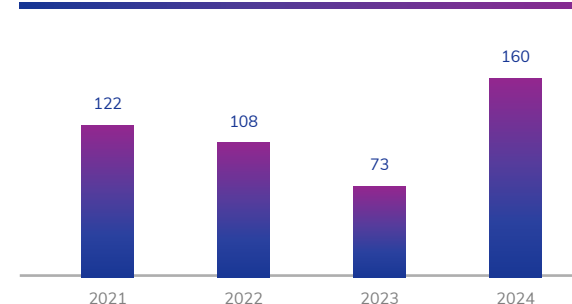
Indicators	Plan	Actual	Completion Rate
Total Revenue	150	160	106.7%
Net Income	50	63	126.0%

Unit: VND billion

Indicators	2023	2024	+/- % YoY
Total Revenue	73.1	160.3	119%
Gross Revenue	23.1	89.4	288%
Financial Expenses	2.7	3.9	46%
SG&A	13.6	7.7	-44%
Earning Before Tax (EBT)	7.7	78.8	929%
Net Income	5.9	63.0	969%

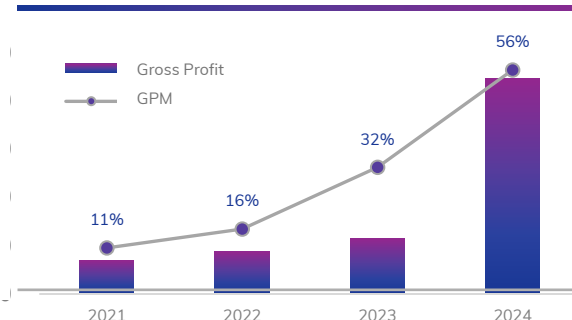
After a year marked by improvements in the construction and real estate markets, the Company's business performance in 2024 exceeded the set targets. Notably, profit after tax surpassed the plan by 26%, primarily driven by a strategic shift in the revenue structure that resulted in higher profit margins and reduced administrative expenses. Specifically:

Revenue



Total revenue for the year reached VND 160 billion, representing a 119% increase compared to VND 73 billion in 2023 and achieving 106.7% of the annual target. The Company's revenue structure underwent a significant transformation, with real estate business activities emerging as the primary growth driver, accounting for 75% of total revenue. The majority of revenue from this segment was generated by the continued transfer of land use rights and the handover of land lots at the Moc Bac Residential Project. Construction activities contributed 24% to the total revenue in 2024. Meanwhile, service provision activities remained stable, accounting for 2% of the Company's overall revenue.

Gross Profit



While revenue increased, profit experienced even more robust growth, rising from VND 23.1 billion in 2023 to VND 89.4 billion in 2024, an increase of 288%. The gross profit margin improved significantly from 32% to 56%. This substantial growth in gross profit and margin is primarily attributed to the shift in the Company's revenue structure, with the real estate business—characterized by a high gross profit margin of approximately 70%—accounting for a larger proportion of total revenue. In contrast, the construction segment typically delivers a much lower gross margin of around 14%.

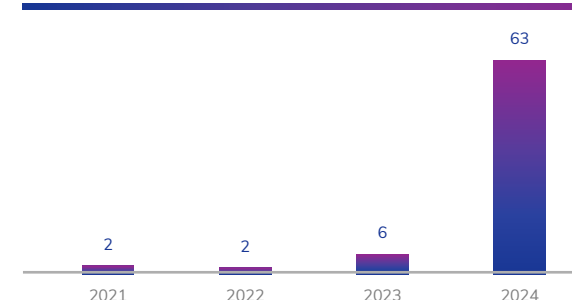
Financial Expenses

Financial expenses increased from VND 2.7 billion in 2023 to VND 3.9 billion in 2024; however, the majority of this increase was attributable to a VND 1.4 billion provision for financial investments. In 2024, the Company's outstanding debt was maintained at a stable level, with interest rates easing compared to 2023.

SG & A

General and administrative expenses significantly decreased by 44%, from VND 13.6 billion in 2023 to VND 7.7 billion in 2024. Notably, the most substantial reduction came from the provision expenses, which declined sharply from VND 5.5 billion in 2023 to only VND 50 million in 2024, along with a reversal of provisions amounting to nearly VND 1 billion. This reflects the Company's assessment that the most challenging period has passed, leading to reasonable reversals and reductions in provisioning.

Net Income



Net income reached 126% of the target set at the beginning of the year. Compared to the same period last year, this figure increased nearly tenfold, reaching VND 63 billion in 2024 versus VND 5.9 billion in 2023. This remarkable achievement resulted from improvements across all key areas, from revenue growth to cost optimization. As the overall market began to show signs of recovery, it created favorable conditions for real estate business activities to flourish. Moreover, the relatively stable interest rate environment helped ensure that financial expenses and other costs remained well-controlled.



HUMAN RESOURCES ORGANIZATION

Introduction of the Executive Board

Mr. Nguyen Minh Hoan – Chairman
DOB: 1970

1991 - 1996	Sales staff at Song Chau Silk Enterprise
1996 - 1999	Sales department staff at Kien Khe Cement Plant
1999 - 2000	Sales department staff at Phu Ly Industrial Food Enterprise
2000 - 2003	Deputy Director at Ha Nam Mineral Joint Stock Company
2000 - 2003	Deputy Director at Ha Nam Mineral Joint Stock Company
2004 - 2007	Director at Thanh My Co., Ltd.(now the Hanoi South Investment and Urban Development Corporation)
2008 - 5/2015	Chairman of the Board cum General Director of Thanh My Joint Stock Company(now the Hanoi South Investment and Urban Development Corporation)
5/2015 – now	Chairman of the Board at Hanoi South Investment and Urban Development Corporation

Mr. Nguyen Duc Kien - Deputy General Director
DOB: 1996

04/2017 - 09/2017	Employee in the Finance Department at Hanoi South Investment and Urban Development Corporation
01/2021 - 04/2021	Project consultant for T3 Workforce Transformation Solution at Advance Delivery Consulting (ADC) in Australia
10/2021 - Now	Deputy General Director at Hanoi South Investment and Urban Development Corporation

Mr. Nguyen Dac Long - General Director
DOB: 1993

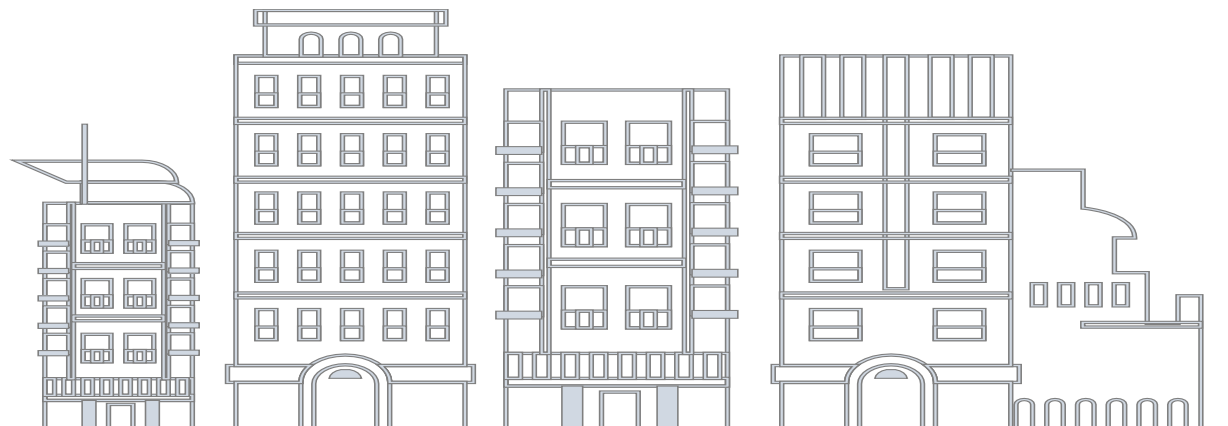
2015 - 01/2016	Consultant at Vietnam Valuation Joint Stock Company
01/2016 - 12/2016	Audit assistant at Vietnam Auditing and Valuation Co., Ltd.
12/2016 - 07/2020	Audit team leader at DFK Vietnam Auditing Co., Ltd.
07/2020 - 06/2021	Advisory team leader at Dae Lyuk Accounting Co., Ltd.
06/2021 - 10/2021	Audit supervisor at Parker Russel Auditing Co., Ltd.
10/2021 - 09/2022	Head of Finance Department – Hanoi South Investment and Urban Development Corporation
09/2022 - Now	Deputy General Director – Hanoi South Investment and Urban Development Corporation

Mr. Nguyen Hoang Dao - Deputy General Director
DOB: 1987

01/2011 - 12/2012	Accountant at Hanoi South Investment and Urban Development Corporation
01/2013 – 01/2018	Chief Accountant at Hanoi South Investment and Urban Development Corporation
02/2018 - Nay	Deputy General Director at Hanoi South Investment and Urban Development Corporation

Mr. Ta Ngoc Nhat – Chief Accountant
DOB: 1990

04/2015 - 02/2018	Head of the Supervisory Board at Hanoi South Investment and Urban Development Corporation
02/2018 - Now	Head of the Supervisory Board at Hanoi South Investment and Urban Development Corporation



INVESTMENT AND PROJECT EXECUTION PROGRESS

HOA MAC T-JUNCTION TO DH05 ROAD

Project Investment and Construction Project of the Road Connecting Hoa Mac T-Junction to DH05 Road

Total Investment VND 145 billion

Project Progress
For the majority of the allocated land area (approximately 89.2%), the Company and its consortium partner, Thanh Dat Investment and Development Joint Stock Company, have substantially completed the key construction items, including roadbed preparation, curbstone installation, rigid median strips, crushed stone base layers, and the entire cross drainage system, as well as sidewalks and roadbed infrastructure. Currently, the project has been approved for an extension by the People's Committee of Ha Nam Province, with the implementation timeline extended until the end of Q3/2025 due to incomplete site clearance, specifically concerning households requiring resettlement. Regarding this matter, the Land Fund Development Center of Duy Tien Town has completed the technical infrastructure for the resettlement area. It is expected that land allocation for affected households will take place in Q2/2025, enabling the completion of site clearance work



MOC BAC RESIDENTIAL AREA

Project Moc Bac Residential Area Project

Total Investment VND 84 billion

Project Progress
The project has fulfilled all conditions for the sale and transfer of land use rights. It began generating revenue from real estate business activities for the Company at the end of 2023. In 2024, the launch and handover of land lots under the project were effectively implemented, contributing a stable revenue stream to the Company. In 2025, the Company will continue to execute the sale and handover of the remaining land lots within the project, aiming to generate additional revenue and profits for its shareholders.



TAN HA RESIDENTIAL AREA

Project Tan Ha Residential Area Project in Phu Ly City

Total Investment VND 236 billion

Project Progress
The project has been approved for the adjustment of the 1/500 detailed planning, in alignment with the revised master plan of Phu Ly City. Regarding site clearance and compensation, over 90% of the agricultural land area has been recovered. The Company will continue to coordinate with its joint venture partners, the Phu Ly City Land Development Center, and other relevant agencies to complete the remaining compensation and site clearance works, as well as the subsequent legal procedures, in order to be granted land use rights and promptly commence infrastructure construction.



CHO LUONG RESIDENTIAL AREA & VAN XA URBAN RESIDENTIAL AREA

Project Cho Luong Residential Area Project

Total Investment VND 274 billion

Project Van Xa Urban Residential Area Project

Total Investment VND 233 billion

Project Progress
- The major construction works have been basically completed, including site leveling, transportation roads, stone embankments, lake embankments, stormwater drainage, wastewater drainage, return canal, and retaining walls for road foundations.
- The Company is currently continuing to complete the remaining construction items while coordinating with the Land Fund Development Center to carry out site clearance and apply for the handover of the remaining land areas. Specifically: At Cho Luong project, approximately 5 hectares remain (equivalent to 25.9% of the total project area), of which ~25.1% has been cleared and ~0.8% is pending clearance. At Van Xa project, approximately 2.2 hectares remain (equivalent to 14.7% of the total project area), of which ~8% has been cleared and ~6.6% is pending clearance. Currently, the Company has also applied for an extension of the project implementation timeline for both projects.



Cho Luong Residential Area Project



Van Xa Urban Residential Area Project

THE PROJECT OF FIVE MAIN ARTERIAL ROADS IN THE CENTRAL URBAN AREA

Project The Project of Five Main Arterial Roads in the Central Urban Area of Duy Tien under the Build-Transfer (BT) Model

Total Investment VND 220 billion

Project Progress
By the end of 2025, site clearance for approximately 95% of the project area had been completed. The project was allocated land and handed over the site (Phase 1) in August 2025. Immediately after receiving the land, the Company commenced construction, completing around 60% of the roadbed and a portion of the stormwater drainage system. The remaining project components are currently under continued construction and implementation.
For the remaining land area (approximately 5% of the project site), the Company will continue to coordinate with the Land Development Center to carry out site clearance, aiming to complete the project at the earliest possible time.
Regarding the approval procedures for the counterpart project to recover capital—namely the Duy Tien Central Urban Area Project (49 hectares)—the 1/500 scale detailed planning has already been approved. The Company is currently completing the necessary legal procedures to finalize the project proposal for submission and approval



INVESTMENT AND PROJECT EXECUTION PROGRESS

COMMERCIAL SERVICE HOTEL COMPLEX PROJECT IN THE HOA MAC URBAN AREA

Project Commercial Service Hotel Complex Project in the Hoa Mac Urban Area

Total Investment VND 320 billion

Project Progress
Currently, the Company has completed the structural works, underground electrical and water systems, as well as interior and exterior plastering. Tiling and interior installation are in the final stages of completion. The project is expected to be completed and put into operation in the second half of this year



RENTAL FACTORY CONSTRUCTION PROJECT IN CHAU GIANG

Project Rental Factory Construction Project in Chau Giang Ward, Duy Tien Town

Total Investment VND 310 billion

Project Progress
As of now, land clearance compensation has been completed for over 90% of the project area. The Company will continue negotiations with the remaining households to finalize compensation agreements, aiming to receive the allocated land and commence project implementation within 2025.



CONSTRUCTION OF A RESIDENTIAL AND INTEGRATED COMMERCIAL SERVICE AREA

Project Investment Project for the Construction of a Residential and Integrated Commercial Service Area under the 1/2000 Subdivision Planning of the Eastern Dong Van Area, Dong Van Ward, Duy Tien Town, Ha Nam Province

Total Investment VND 450 billion

Role Investor selection through bidding process

Investor Ha Noi South Housing and Urban Development Investment Corporati

Project Progress
The Company has fundamentally completed the legal procedures for the project. It is currently finalizing the remaining documentation to obtain the construction permit, with the aim of commencing the implementation of key project components in the near future.

In addition to the Project portfolio

In addition to the project development segment, the Corporation has been, is currently, and will continue to expand its operations into other business areas. The Board of Directors remains focused on the field of civil construction, transportation, and irrigation works, funded by both the state budget and private capital. This is a core business sector that the Corporation has built and operated since its establishment, aiming to create stable employment opportunities and income for its officers and employees, thereby ensuring the Company's sustainable and stable operations. Notable projects that the Corporation has successfully tendered and is currently executing include:

- Construction: Implementation of road construction projects in the area of the new school facilities, including the kindergarten, primary school, and secondary school of Bach Thuong Ward; as well as the construction of roads in Ngu Noi Residential Group and Giap Nhat Residential Group, Bach Thuong Ward.;
- Construction: Construction of the new campus of Bach Thuong Secondary School, Duy Tien Town, serving the children of workers in industrial zones in Duy Tien Town, Ha Nam Province.
- Construction: Construction of the TM4 and TM5 commercial service buildings under the Investment and Construction Project of the Administrative and Commercial Service Accommodation Area (Phase I) in Dong Van III Supporting Industrial Park, Duy Tien Town, Ha Nam Province.
- Construction: Construction of technical infrastructure for the resettlement area serving the site clearance of the project "Construction of the road connecting from the Hoa Mac three-way intersection to DH05 Road," providing resettlement for households affected by land acquisition under the project.
- And several other projects currently under implementation in Ha Nam Province...

FINANCIAL PERFORMANCE

Balance sheet

Indicator	Unit: VND Billion	
	2023	2024
Total Asset	685	801
Current Assets	179	194
Non-current Assets	505	607
Liabilities	252	285
Equity	433	516



Assets Overview

Current Assets

As of December 31, 2024, the Company's total assets reached nearly VND 801 billion, representing an increase of 16.9% compared to the beginning of the year. Short-term assets rose to VND 194 billion, up 8.2%, primarily driven by an increase in cash and short-term prepayments to suppliers. In terms of receivables, there was a decline from VND 49.6 billion to VND 44.7 billion, equivalent to a decrease of 9.8%. The deductible value-added tax (VAT) also decreased by 19.3%, to VND 21.5 billion, as a result of significant revenue generated in 2024 from the transfer of land use rights at the Moc Bac Residential Area Project.

Non - Current Assets

The Company's long-term assets recorded a significant increase of 20.1% compared to the beginning of the year, reaching VND 607 billion. During the year, the Company disposed of fixed assets with a total value of VND 5.6 billion, resulting in a decrease in fixed assets from VND 67.8 billion to VND 62.8 billion, equivalent to a reduction of 7.1%. Meanwhile, construction in progress rose substantially from VND 430 billion to VND 539 billion, representing an increase of 25.3%. This growth was primarily driven by the aforementioned ongoing projects and, notably, the new project—Investment and Construction of Residential Housing and a Mixed-Use Commercial Service Complex within the 1/2000-scale zoning plan for the eastern area of Dong Van.

Capital Structure

Liabilities

Liabilities increased from VND 252 billion at the end of 2023 to VND 285 billion at the end of 2024, representing a growth of 13.1%. Short-term advances from customers rose from zero to VND 74.4 billion, including VND 60 billion from Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Joint Stock Company in Ha Nam Province and VND 14.4 billion from advance payments related to land use rights transfer contracts at the Moc Bac Residential Area Project. Tax payables also increased significantly, mainly due to higher corporate income tax obligations, reflecting the company's improved business performance in 2024. The company's debt situation remained relatively stable during the year, with a slight increase in short-term loans from the Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Duy Tien Branch, intended to finance working capital for construction activities.

Equity

The company's equity increased by 19.2% compared to the beginning of the year, rising from VND 433 billion to VND 516 billion, primarily driven by the significant growth in net income.

FINANCIAL RATIOS

Profitability Ratios	2020	2021	2022	2023	2024
Gross Profit Margin	0.31	0.11	0.16	0.32	0.56
Net Profit Margin	0.22	0.02	0.02	0.08	0.39
Return on Average Equity (ROEA)	0.14	0.14	0.01	0.01	0.13
Return on Average Assets (ROAA)	0.12	0.12	0.00	0.01	0.08

Liquidity Ratios	2020	2021	2022	2023	2024
Quick Ratio	2.27	0.48	0.52	0.44	0.43
Current Ratio	3.4	0.61	1.03	0.93	0.83

Operating Ratios	2020	2021	2022	2023	2024
Receivables Turnover Ratio	2.57	1.93	1.54	1.12	2.98
Inventory Turnover Ratio	4.64	3.51	1.35	0.49	1.71
Total Asset Turnover Ratio	0.55	0.3	0.18	0.11	0.22

Capital Structure Ratios	2020	2021	2022	2023	2024
Debt-to-Total-Assets Ratio	0.11	0.44	0.39	0.37	0.36
Debt-to-Equity Ratio	0.13	0.78	0.63	0.58	0.55

Profitability Ratios

The year 2024 marked a significant shift in the Company's revenue structure, with real estate business activities becoming the primary source of income, accounting for 75% of total revenue. In contrast, construction activities, which previously served as the main revenue driver, now contribute only 25%. This transition substantially improved the Company's gross profit margin, rising from 32% in 2023 to 56% in 2024. Similarly, the net profit margin increased from 8% to 39%, as the real estate business segment offers a significantly higher profit margin compared to construction. These factors, combined with robust revenue growth from the Mộc Bắc Residential Area Project, resulted in net income for 2024 increasing nearly 11 times compared to 2023. As a result, the Company's Return on Average Equity (ROEA) and Return on Average Assets (ROAA) demonstrated strong growth, reaching 13% and 8%, respectively, in 2024.

Liquidity Ratios

Although in 2024 the Company actively accelerated the sale of real estate products—specifically the Moc Bac Residential Area Project—its inventory levels did not decrease but remained nearly unchanged compared to 2023. This was primarily due to increased investment in construction projects, including the development of the TM4 and TM5 Commercial and Service Accommodation Complex at the Dong Van III Supporting Industrial Park, with work-in-progress costs recorded at VND 28.6 billion. There was no significant change in short-term debt, as the Company's additional borrowings during the year were minimal and primarily aimed at supplementing working capital for ongoing operations. As a result, the quick ratio remained stable at 0.43, the same level as in 2024. In the future, as construction projects are completed and handed over, coupled with the acceleration of existing real estate sales, this ratio is expected to improve. The current ratio continued to maintain a safe level for short-term liquidity, reaching 0.83.

Operating Ratios

The turnover ratios for accounts receivable, inventory, and total assets all increased significantly in 2024, reaching 2.98, 1.71, and 0.22, respectively. This improvement was primarily driven by the substantial growth in revenue from the Company's real estate business activities.

Capital Structure Ratios

In 2024, both the Company's total liabilities and total assets increased by approximately 17%, primarily driven by the growth in construction-in-progress assets and advances from customers for real estate transfers and construction contracts. As a result, the debt-to-total-assets ratio remained unchanged compared to the previous year. Meanwhile, the debt-to-equity ratio experienced a slight decrease due to the increase in net income from business operations, which contributed to an expansion in shareholders' equity. Overall, with a relatively healthy financial structure, the Company remains at a stable and safe level compared to other enterprises in the same industry.

SHAREHOLDER STRUCTURE AND REPORT ON CHANGES IN CHARTER CAPITAL

Stock Information

As at December 31, 2024

Stock	NHA	Market Capitalization (VND billion)	1,223
Outstanding Shares (shares)	44,174,520	Free-Float Shares (shares)	26,504,712

Change In Owner's Equity

In 2024, Ha Noi South Housing and Urban Development Investment Corporation successfully issued 2,000,000 shares, increasing the Company's charter capital to VND 441,745,200,000.

Date	Capital Expansion Method	Charter Capital Before the Issuance	Additional Charter Capital from the Issuance	Charter Capital After the Issuance
15/08/2024	Issuance of Shares under the Employee Stock Option Program	421,745,200,000	20,000,000,000	441,745,200,000

Transactions of Internal Persons and Related Parties

No	Transacting Person	Relationship with Insiders	Shares Owned at the Start of the Period		Shares Owned at the End of the Period		Reason for Increase/Decrease (Purchase, Sale, Conversion, Bonus, etc.)
			Shares	Percentage	Shares	Percentage	
							Sold 1,000,000 shares
1	Nguyen Van Hung	Member of the Board of Directors	1,341,735	3.18%	429,735	0.97%	Purchased 88,000 shares under the employee stock option program
2	Ta Ngoc Nhat	Chief Accountant	833,169	1.98%	934,169	2.11%	Purchased 101,000 shares under the employee stock option program
3	Nguyen Dac Long	Member of the Board of Directors cum General Director	205,000	0.49%	331,000	0.75%	Purchased 126,000 shares under the employee stock option program
4	Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director	2,272,879	5.39%	2,343,685	5.31%	Purchased 113,000 shares under the employee stock option program Sold 42,194 shares
5	Tran Ngoc Tuyen	Member of the Board of Directors	41,500	0.10%	13,100	0.03%	Sold 28,400 shares

Shareholder Structure

Shareholder Distribution by Geographic Area

Shareholder	Number	Shareholding	Ownership Percentage
Domestic	6,016	43,952,388	99.50%
Foreign	26	222,132	0.50%
Total	6,042	44,174,520	100.00%

Shareholder Structure by Individual / Institutional Investors

Shareholder	Number	Shareholding	Ownership Percentage
Individuals	6,021	43,943,268	99.48%
Institutions	21	231,252	0.52%
Total	6,042	44,174,520	100.00%

List of Major Shareholders Holding Over 5% of Shares

No	Individual/Institution Name	Position	Shareholding
1	Nguyen Minh Hoan	Chairman	10,089,400
2	Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director	2,343,685

BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

2024 Business Performance Review	61
Financial Status	63
Improvements in Organizational Structure, Policies, and Management	65



2024 BUSINESS PERFORMANCE REVIEW

2024 Business Performance

	Plan	Actual	% Planning	Change (%)
Revenue	150	160	106.7%	119%
Profit after tax	50	63	126.0%	969%
Net profit margin	33%	39%	118%	488%

2024 is the year that marks the recovery of the real estate market, although there are signs of recovery, the business results of enterprises are still very diverse. After previous years of difficulties due to the general market, this year the company's business results have improved again. The company's business results: Total revenue reached VND 160 billion, reaching 106.7% of the plan; Profit after tax reached VND 63 billion, reaching 126% of the plan.

REVENUE

160 VND Bn
▲ 119%

The company's total revenue reached VND 160 billion, an increase of 119% compared to the previous year and exceeding the set plan of VND 150 billion. Thanks to the recovery of the real estate market, the revenue structure has shifted to this activity with 75% contributing to revenue, 23% coming from construction activities and the rest coming from service provision activities.

GROSS PROFIT

23 VND Bn
▲ 288%

Gross profit also increased sharply, from VND 23.1 billion in 2023 to VND 89.4 billion in 2024, an increase of 288%. Gross profit margin also improved significantly, from 32% to 56%. The main reason for this increase is that the revenue structure shifted mainly to the real estate business segment - a field with a high gross profit margin of up to 60-70% compared to the construction and installation segment with a relatively small profit margin.

NET PROFIT

63 VND Bn
▲ 969%

The company did not incur any selling expenses during the year, and administrative expenses also decreased sharply thanks to a reduction in provisions. Interest expenses increased slightly, but did not account for much of the cost structure because the company's outstanding loans were quite low.

Thanks to improvements in each item, the Company's profit after tax reached VND 63 billion, a sharp increase of more than 10 times compared to the previous year, exceeding the set plan by 126%.

Construction Report

In 2024, Ha Nam has placed a strong emphasis on developing and improving infrastructure in industrial zones and clusters to attract investment and accelerate industrialization. Several new industrial parks have been initiated, serving as a driving force for the province's economic growth. The Ha Nam Department of Construction has also implemented the preparation of the Ha Nam Province Building Materials Development Strategy for the 2021–2030 period, with a vision extending to 2050. Additionally, the department has been involved in appraising investment projects related to the extraction and processing of minerals for construction materials, as well as projects focused on mining minerals used as raw materials for cement production. Leveraging Ha Nam's strategic geographical location as the southern gateway to Hanoi, along with the province's well-formulated.

The Company has capitalized on its strong reputation and extensive experience in the construction sector over the years. It has actively participated in bidding processes and successfully secured numerous public investment projects across various sectors, including transportation, civil, and industrial construction. Notable ongoing projects include the Investment and Construction Project for Five Key Arterial Roads in the Duy Tien Urban Area, the BT Road Project from Hoa Mac to DH05 and its corresponding urban development projects in Van Xa - Cho Luong, the Construction of Technical Infrastructure for the Land Use Rights Auction Area, and the Development of the TM4 and TM5 Commercial and Accommodation Complexes in the Dong Van III Supporting Industrial Park.



Real Estate Report

Over the past year, the People's Committee of Ha Nam Province approved the Ha Nam Urban Development Program for the 2021–2030 period, with a vision extending to 2050. In the real estate business sector, the Executive Board has consistently urged the acceleration of urban development projects and residential areas in Ha Nam Province. Revenue from the real estate segment has contributed significantly to the overall revenue structure of the Corporation in recent years. Notable projects include:

Moc Bac Residential Area Project

Hoa Mac Urban Area Complex, including a Hotel, Commercial Service Center, Supermarket, and Office Leasing Space

Tan Ha Residential Area Project

Investment and Development of a Residential and Commercial Service Complex under the 1/2000 Zoning Plan for the Eastern Dong Van (6) Area



FINANCIAL STATUS

Assets

Unit: VND Bn

	2020	2021	2022	2023	2024
Current Assets	120	100	228	179	194
Long-term Assets	198	406	469	505	607
Total Assets	317	506	697	685	801

TOTAL ASSETS

801 VND Bn

▲ 17%

CURRENT ASSETS

194 VND Bn

▲ 8%

LONG-TERM ASSETS

607 VND Bn

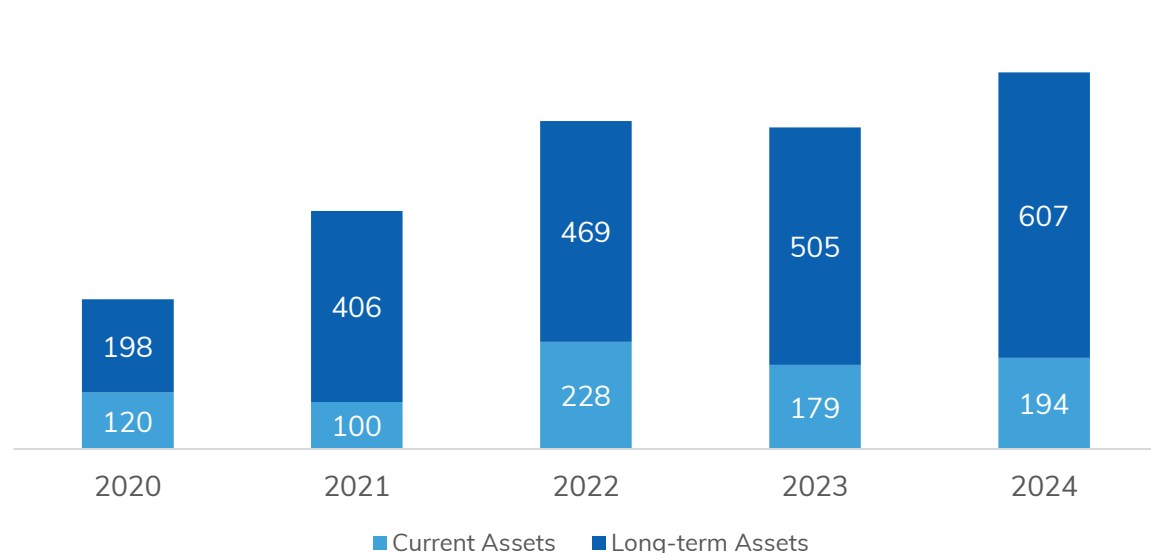
▲ 20%

The Company's total assets experienced continuous growth during the 2020–2022 period, driven by the ongoing implementation of new projects. However, assets saw a slight decline in 2023 due to the stagnation of the real estate and construction markets. In 2024, as the market recovered, the Company resumed accelerating the development of new projects while also executing sales of previously launched projects.

The Company's current assets reached VND 194 billion by the end of 2024, reflecting a slight increase of VND 15 billion compared to the previous year, primarily due to higher cash holdings generated from profits on project sales.

The Company's non-current assets continued to grow, surpassing VND 606 billion in 2024, as the Company remained committed to project expansion. Non-current assets were primarily concentrated in ongoing construction costs associated with major projects, such as: The Hoa Mac Urban Area Complex, including a Hotel, Commercial Service Center, Supermarket, and Office Leasing Space (VND 204 billion). The BT Road Investment and Construction Project from Hoa Mac to DH05, along with corresponding urban development projects in Van Xa - Cho Luong (VND 187 billion)

Total Assets 2020-2024 (VND Bn)



Capital

Unit: VND Bn

	2020	2021	2022	2023	2024
Short-term Liabilities	35	163	209	193	234
Long-term Liabilities	0	59	61	59	51
Equity	282	284	427	433	516

SHORT-TERM LIABILITIES

234 VND Bn

▲ 21%

LONG-TERM LIABILITIES

194 VND Bn

▼ 14%

EQUITY

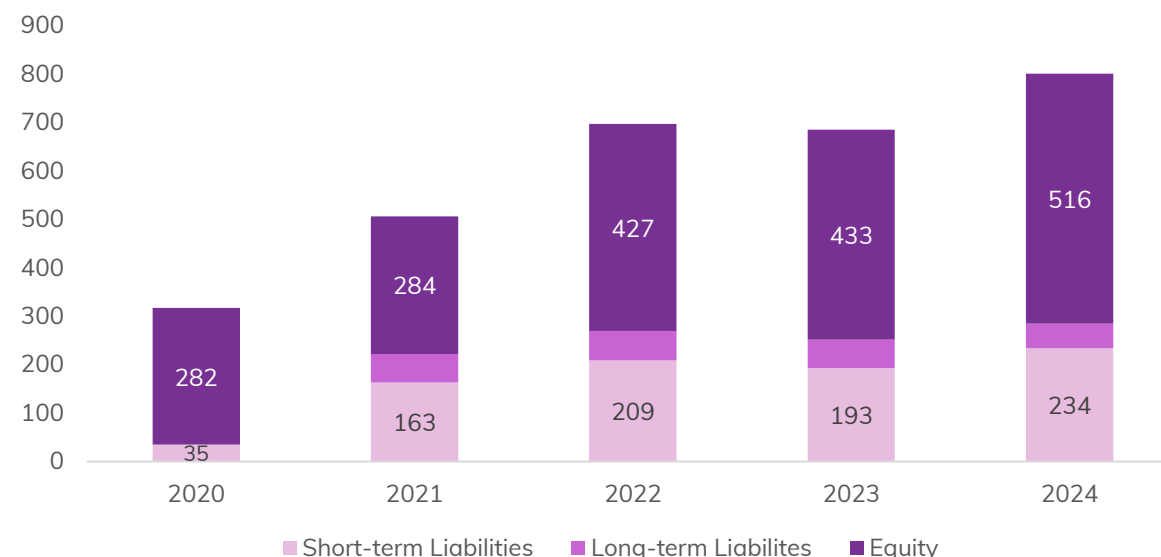
516 VND Bn

▲ 19%

The Company's total liabilities stood at VND 284 billion by the end of 2024, marking a slight increase of VND 33 billion (equivalent to 13%) from the previous year. Short-term liabilities continued to dominate, accounting for 82% of total liabilities, up from 76% in the previous year. Key liability components, such as short-term borrowings (VND 113 billion) and advances from customers (VND 74 billion), saw significant increases, signaling positive momentum for the Company's projects.

Shareholders' equity reached VND 516 billion by year-end, reflecting a strong increase of VND 83 billion (equivalent to 19%). This growth was driven by two key factors: (1) a capital increase of VND 20 billion from the ESOP issuance and (2) retained earnings of VND 63 billion during the year.

Total Capital 2020-2024 (VND Bn)



IMPROVEMENTS IN ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICIES, AND MANAGEMENT

1

Human Resources

In 2024, despite facing numerous challenges from macroeconomic conditions and persistent obstacles in the real estate market, the Company's Executive Board remained steadfast in implementing flexible solutions to adapt to the situation while focusing on developing a high-quality workforce. The Company continuously enhances its compensation policies to attract and retain top talent, while also conducting organizational assessments to maximize individual potential and optimize departmental efficiency. The leadership also prioritizes fostering a professional, healthy, and cohesive working environment, motivating employees to contribute their best efforts and align with the Company in overcoming challenges and achieving sustainable growth.

2

Corporate Culture

The Company upholds a strong spirit of collaboration and connectivity among employees, fostering a friendly work environment that encourages cooperation and mutual support. Various extracurricular activities, company trips, and employee appreciation events have been organized to enhance team bonding, promote solidarity across departments, and create a positive and motivating workplace culture.

For customers, the Company adheres to a customer-centric approach, committing to upholding its reputation by consistently delivering high-quality products and services that meet promised timelines and exceed expectations.

3

Control Processes

The Company consistently reviews and upgrades its internal evaluation processes to effectively identify and mitigate potential risks, thereby enhancing system stability and operational efficiency. The integration of technology into corporate management has been accelerated, optimizing control processes and enabling swift responses to market fluctuations. The Board of Directors has also strengthened the early warning system, developed flexible response strategies, and ensured strict compliance with prevailing legal regulations across all operations.

4

Social Responsibility

The Company firmly believes that corporate growth must align with sustainable community and environmental development. During project implementation and operations, the Company remains committed to minimizing environmental impact, conserving resources, and utilizing energy efficiently.

Additionally, the Company actively participates in social welfare programs, contributing to infrastructure development such as electricity and transportation systems, while supporting environmental sustainability initiatives, including afforestation and ecological conservation efforts. Furthermore, the Company places a strong emphasis on occupational safety, ensuring optimal working conditions for employees and construction workers on-site.

2025 BUSINESS PLAN

2025 Business Plan

Revenue

260 VND Bn

Profit after tax

50 VND Bn

Charter Capital

650 VND Bn

Dividend

10%

Explanation of the basis of the 2025 business plan

In 2025, despite ongoing challenges in the overall economy and the Company's business operations, the Company remains committed to achieving its business targets:

Revenue: Company plans to continue selling and transferring land lots at the Moc Bac Residential Area Project, with total estimated revenue reaching VND 30 billion. Revenue from construction activities and factory leasing services is expected to reach approximately VND 220 billion.

Net Profit: The projected net profit attributable to the Company's shareholders is approximately VND 50 billion.

Dividend: The Company plans to distribute dividends at a rate of 10% in the form of stock during the year.

Human Resource Development Plan

In 2025, the Company will continue prioritizing workforce development by organizing specialized training programs for engineers, officers, and employees to ensure that personnel meet professional standards and job requirements. Additionally, the performance evaluation and ranking system will be further improved to enhance fairness and transparency, facilitating clear rewards, efficient personnel allocation, talent development, and career advancement opportunities for employees.

Management and Operations Plan

The Company remains focused on strengthening proactive management and leadership among executives and managerial staff. To achieve this goal, the Company will implement internal training programs and collaborate with external partners to enhance leadership and management capabilities. Furthermore, the organizational structure will be streamlined to optimize work efficiency, ensuring cost-effective and efficient business operations.

Financial Plan

The Company will maintain a safe capital structure while expanding cooperation with banks, including both state-owned and private banks. This strategy aims to diversify capital sources, optimize interest rates and borrowing policies, and facilitate access to financial support packages tailored to various customer segments. Additionally, investor relations efforts will be strengthened to improve market liquidity and ensure effective capital mobilization in the stock market.

Project Management Plan

The Company will focus on utilizing mobilized capital to accelerate business activities, including compensation, land clearance, and the acquisition of large land reserves for key projects that have been approved for investment. Project progress and quality control will be strictly managed in accordance with the established project management documentation system and approved plans.

BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

Business Performance Evaluation	71
Board of Directors' Plans and Strategies for 2025	76



EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTION ON BUSINESS PERFORMANCE IN 2024

Business Performance Evaluation

“In 2024, the global economy experienced a slow recovery, with escalating geopolitical tensions and increased protectionist policies negatively impacting global growth.”

In Vietnam, the real estate market showed signs of recovery, driven by government support measures such as legal adjustments for projects, credit policy modifications, and social housing stimulus programs. However, the market continued to face challenges, including limited capital, slow liquidity, and cautious investor sentiment. Seizing the momentum of this recovery, the Company achieved significant positive results.

Items	Plan	Actual	Completion Rate
Revenue	150	160	106.7%
Profit after tax	50	63	126.0%

Performance Evaluation

Benefiting from the recovery in the real estate market, under the strategic direction of the Board of Directors, the Executive Board successfully ensured that the Company exceeded its planned business targets. The positive results in 2024 serve as a foundation for continued growth in 2025, as the economy is expected to recover further with the implementation of additional government support and economic stimulus policies

Evaluation of the Board of Direction on Organization and Operations

In 2024, the Board of Directors demonstrated efficiency and strong collaboration with the Executive Board, combining streamlined governance with innovative management while maintaining the Company's core values. The Board adhered to the resolutions of the Annual General Meeting of Shareholders (AGM), focusing on the Company's business operations and proposing strategic solutions that contributed positively to sustainable growth.

Board meetings were conducted in full compliance with legal regulations and were held regularly. In 2024, the Board convened 12 meetings and passed 12 resolutions, guiding the Executive Board in executing assigned business strategies and ensuring alignment with AGM directives. All decisions and resolutions adhered to legal frameworks while ensuring timely and effective responses to business needs.

No.	Board Member	Meetings Attended	Attendance Rate	Reason for not attending
1	Mr. Nguyen Minh Hoan	12	100%	
2	Mr. Cu Duc Ngoc	12	100%	
3	Mr. Nguyen Van Hung	12	100%	
4	Mr. Tran Ngoc Tuyen	12	100%	
5	Mr. Nguyen Dac Long	12	100%	

Activities of the Board of Directors



Supervision of the Executive Board

In 2024, the Board of Directors actively monitored and directed the Executive Board in accordance with its functions and authority, ensuring compliance with the Enterprise Law and the Company's Charter:

The Board frequently supervised the Executive Board through direct meetings, monthly briefings, and regular financial and operational reports.

The Board engaged directly with the Executive Board on essential matters, ensuring clear task allocation and execution.

The Board ensured that all Executive Board activities complied with legal regulations and AGM resolutions.



We evaluate the performance of the Board of Managements in the following activities.

Financial Management

The Company maintains transparent financial management practices, optimizing capital efficiency. Capital restructuring initiatives align with business objectives, enhancing financial performance. The Company strategically increases borrowing when interest rates are favorable, while maintaining a low debt-to-equity ratio compared to industry peers. As a result, interest expenses remain manageable, ensuring financial stability and investor confidence.

Construction Activities

Leveraging its long-standing experience and strong market position in Ha Nam Province, the Company continued to participate in key infrastructure and residential projects as both an investor and a contractor. Notable projects include the Hoa Mac Urban Complex, the BT road project from Hoa Mac to DH05, and multiple urban and industrial zone developments.



As the real estate market showed signs of recovery in 2024, the construction sector also rebounded. While public investment disbursement remained sluggish, it is expected to improve in 2025—the final year of the 2021–2025 mid-term public investment plan. The government is prioritizing public investment disbursement as a key economic driver, aiming for an 8% GDP growth target. Capitalizing on this sector-wide recovery, the Company will continue to bid for new projects and accelerate ongoing developments, ensuring value for shareholders.

Real Estate Activities

In 2024, the Company continued to develop its existing projects, including the Moc Bac Residential Area and Hoa Mac Hotel, while launching a new large-scale project—the Dong Van Residential and Commercial Complex. The Company began recognizing revenue from the Moc Bac Residential Area, which will continue to generate revenue in the coming year.



The real estate market in 2025 is expected to benefit from several positive factors:

- Anticipated interest rate cuts from the State Bank of Vietnam to stimulate economic growth.
- Implementation of new legal frameworks, including the revised Land Law, Real Estate Business Law, and Housing Law.
- Accelerated public investment disbursement to enhance infrastructure connectivity.
- Based on these growth expectations, the Board of Directors will direct the Executive Board to continue developing ongoing projects and launching completed ones to maximize revenue and profitability for shareholders. The Company will also explore potential new projects for future expansion.

Corporate Social Responsibility (CSR) Activities

As a publicly listed company committed to sustainable growth, the Company prioritizes corporate social responsibility alongside business expansion. It actively participates in charitable initiatives, fostering positive social impact and community engagement.

The Board strictly adheres to corporate governance regulations and ensures a well-structured delegation of responsibilities. Additionally, the Board conducts objective assessments of internal controls, ensuring transparency and fairness while safeguarding shareholder rights, particularly those of minority shareholders.



Management Activities

The Company continues to uphold a robust reward system based on traditional and sustainable values, motivating employees both financially and professionally. Governance models are continuously refined to align with evolving business conditions, fostering a dynamic and innovative work environment. Strict adherence to internal policies and department-specific regulations ensures seamless and efficient operations.

BOARD OF DIRECTORS' PLANS AND STRATEGIES FOR 2025

2025 Business Plan

The Board operates in full compliance with legal regulations, adhering to principles of transparency and prudence to ensure effective execution of AGM resolutions.

Business strategies will be aligned with the 2025 AGM resolutions to achieve strong growth targets.

The Executive Board will expedite ongoing project developments to generate revenue and profitability (refer to the "Investment and Project Implementation" section for details).

Beyond project investments, the Board remains committed to civil, transportation, and irrigation construction—sectors that provide stable employment and revenue for employees and ensure sustainable corporate operations.

Corporate Governance

The Company will continue to enhance the work environment and invest in internal and external training to improve workforce quality.

Corporate culture will be effectively integrated into daily operations to enhance workplace attractiveness.

Compliance with the Company's Charter and internal regulations will be strictly monitored to ensure transparency and protect shareholder rights.

CORPORATE GOVERNANCE

Board of Directors's Activities	79
Supervisory Board's Activities	83
Transactions, Remuneration, and Other Benefits	85
Evaluation Of Compliance With Corporate Governance Regulations	88

BOARD OF DIRECTORS'S ACTIVITIES

The Role of Corporate Governance in the Development of Ha Noi South Investment and Urban Development Corporation

Corporate governance is a core factor for effective operations and sustainable growth. The Company's activities are organized into functional divisions, each responsible for specific areas across the value chain. For Ha Noi South Investment and Urban Development Corporation, the implementation of transparent and accountable management, in adherence to best corporate governance practices, is aimed at serving the long-term interests of the Company and its shareholders, while balancing the rights and interests of all stakeholders.

In 2024, the Board of Directors continued to oversee the Company's business operations and the implementation of resolutions passed by the General Meeting of Shareholders through the Executive Board, in accordance with its functions and authority. The Board regularly assessed and monitored risks, promptly made decisions, and adjusted strategies to align with the Company's operational situation.

Introduction of the Board of Directors

No.	Members of the Board of Directors	Position	Date of Appointment / Cessation as Member of the Board of Directors / Independent Board Member	
			Date of Appointment	Date of Cessation
1	Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman	09/06/2020	
2	Mr. Cu Duc Ngoc	Member of the Board of Directors	09/06/2020	
3	Mr. Nguyen Van Hung	Member of the Board of Directors	09/06/2020	
4	Mr. Tran Ngoc Tuyen	Member of the Board of Directors	19/04/2023	
5	Mr. Nguyen Duc Long	Member of the Board of Directors	19/04/2023	



Board of Directors' Activities in 2024

Board of Directors' Member Information

No.	Members of the Board of Directors	Position	Number of shares	Ownership percentage
1	Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman	10,089,400	22,84%
2	Mr. Cu Duc Ngoc	Member of the Board of Directors	62,500	0,14%
3	Mr. Nguyen Van Hung	Member of the Board of Directors	331,000	0,75%
4	Mr. Tran Ngoc Tuyen	Member of the Board of Directors	429,735	0,97%
5	Mr. Nguyen Duc Long	Member of the Board of Directors	13,100	0,03%

In 2024, the Board of Directors held 12 meetings with the attendance rate of its members as follows:

No.	Members of the Board of Directors	Number of Board of Directors' Meetings Attended	Attendance Rate	Reason for Non-Attendance
1	Mr. Nguyen Minh Hoan	12	100%	
2	Mr. Cu Duc Ngoc	12	100%	
3	Mr. Nguyen Van Hung	12	100%	
4	Mr. Tran Ngoc Tuyen	12	100%	
5	Mr. Nguyen Duc Long	12	100%	

List of Board of Director's Resolutions Prohibited in 2024

No	Resolution/Decision Number	Date	Content	Approval Rate
1	01/2024/NHA/NQ-HĐQT	05/03/2024	Board of Directors' Resolution on Convening the 2024 Annual General Meeting of Shareholders;	100%
2	02/2024/NHA/NQ-HĐQT	25/04/2024	Board of Directors' Resolution on Approving the Regulations and Related Matters Regarding the Issuance of Shares Under the Employee Stock Option Program;	100%
3	03/2024/NHA/NQ-HĐQT	26/04/2024	Board of Directors' Resolution on the Implementation of the Share Issuance Plan Under the Employee Stock Option Program;	100%
4	04/2024/NHA/NQ-HĐQT	19/06/2024	Board of Directors' Resolution Approving the Amended Regulations on Share Issuance Under the Employee Stock Option Program;	100%
5	05/2024/NHA/NQ-HĐQT	21/06/2024	Board of Directors' Resolution Approving the Selection of the Auditing Firm for the Review of the Semi-Annual Financial Statements and the Audit of the 2024 Annual Financial Statements of the Company;	100%
6	06/2024/NHA/NQ-HĐQT	06/09/2024	Board of Directors' Resolution Approving the Results of the Share Issuance under the Employee Stock Option Program and the Implementation of Related Tasks;	100%
7	07/2024/NHA/NQ-HĐQT	25/09/2024	Board of Directors' Resolution Approving the Detailed Implementation Plan for the Additional Public Offering of Shares;	100%
8	08/2024/NHA/NQ-HĐQT	26/09/2024	Board of Directors' Resolution Approving the Plan to Ensure the Maximum Foreign Ownership Ratio in the Company During the Additional Public Offering of Shares in 2024;	100%
9	09/2024/NHA/NQ-HĐQT	30/09/2024	Board of Directors' Resolution Approving the Dossier for Registration of Additional Public Offering of Shares;	100%
10	10/2024/NHA/NQ-HĐQT	28/10/2024	Board of Directors' Resolution Approving the Policy on Signing Contracts and Transactions with Related Parties;	100%
11	11/2024/NHA/NQ-HĐQT	29/11/2024	Board of Directors' Resolution Approving the Suspension of the 2024 Public Offering of Shares;	100%
12	12/2024/NHA/NQ-HĐQT	17/12/2024	Board of Directors' Resolution Approving the Proposal for a New Credit Facility Limit at Agribank – Duy Tien Town Branch, Ha Nam Province.	100%

Activities of the Independent Board of Directors Members

The Independent Members of the Board of Directors actively participated in and chaired regular working sessions to advise the Executive Board on project management and development, system and process improvements, marketing and sales strategies, as well as human resources matters. In addition, the Independent Board Members consistently provided independent and objective opinions, assessments, and viewpoints to the Board of Directors and the Chairman regarding critical issues of the Company.



Supervisory Activities of the Board of Directors over the Executive Board

In 2024, the Board of Directors continued to carry out regular and timely supervision and direction of the activities of the Executive Board in accordance with its functions and authority, in compliance with the provisions of the Law on Enterprises 2020 and the Company's Charter:

- Regularly supervised the implementation of the business plan. Required the Executive Board to provide periodic reports on the performance results for each production cycle. Proposed timely solutions to enhance the efficiency of business operations.
- Monthly briefings were organized for the entire Company, with the participation of the Board of Directors, the Supervisory Board, the Executive Board, and Heads of Departments. These meetings aimed to assess the performance of business and production tasks, review results achieved, develop detailed plans for the following month, and address outstanding issues arising during the Company's business and production operations.
- Regularly reminded and urged the Executive Board to prepare reports and disclose information in compliance with the current legal regulations.

ACTIVITIES OF THE SUPERVISORY BOARD IN 2024

Introduction of the Supervisory Board

The Supervisory Board consists of 03 Supervisors elected by the General Meeting of Shareholders to carry out supervisory activities in accordance with the provisions of the law and the Company's Charter. The specific list of Supervisory Board members is as follows:

No	Supervisory Board Members	Position	Start Date as a Member of the Supervisory Board	Interests Related to the Company	Number of Meetings Attended	Attendance Rate	Voting Rate
1	Mr. Nguyen Van Nghia	Head of the Supervisory Board	12/04/2021	None	04	100%	100%
2	Ms. Dang Thi Thu Phuong	Member	09/06/2020	None	04	100%	100%
3	Mr. Tran The Kien	Member	12/04/2021	None	04	100%	100%

The Supervisory Board's Monitoring Activities over the Board of Directors, Executive Board, and Shareholders.

In 2024, the Supervisory Board closely coordinated with the Board of Directors and the Executive Board in inspecting and supervising the Company's business operations and financial status.

Regarding the Board of Directors, the Executive Board, and relevant departments, they have fully and promptly provided information and documents on the Company's management, administration, and business operations as requested by the Supervisory Board; thereby facilitating the Supervisory Board in exercising its rights and duties in accordance with the Law and the Company's Charter.

Regarding shareholder relations: During the year, there were no requests or documents submitted by any shareholder or group of shareholders to the Supervisory Board requesting an inspection of matters related to the management and administration activities of the Board of Directors, the Executive Board, or other operations of the Company.

Coordination between the Supervisory Board and the Board of Directors, the Executive Board, and other management personnel

The Supervisory Board, the Board of Directors, and the Executive Board have maintained a collaborative and closely coordinated relationship, based on the principle of serving the common interests of the Company and its shareholders, in strict compliance with the provisions of the law and the Company's Charter.

The Supervisory Board has reviewed and examined the internal management documents issued by the Company to ensure their compliance with newly promulgated laws and regulations, as well as their alignment with the Company's current development status.

On a quarterly basis, the Supervisory Board conducts an appraisal of the Board of Directors' management evaluation reports, the General Director's business performance reports, and the Company's financial statements. These assessments ensure that the reports accurately and faithfully reflect the Company's business operations and financial position as of the reporting date.

The Supervisory Board reviews the resolutions and decisions of the Board of Directors to ensure their compliance with the scope of authority in decision-making. It also provides input and performs a comprehensive supervisory role—monitoring and inspecting activities before, during, and after implementation. In addition, the Supervisory Board identifies and controls potential risks arising internally or externally to the Company.

The Supervisory Board monitors the management and utilization of capital to ensure the preservation and growth of the Company.

The results of the appraisal of the Company's Financial Statements

The Supervisory Board agrees with the contents of the 2024 Financial Statements prepared by the Board of General Directors and the Finance - Accounting Department of the Company, which have been audited by International Auditing and Valuation Company Limited. The Financial Statements present fairly and accurately, in all material respects, the Company's financial position as of December 31, 2024, in accordance with the current Vietnamese Enterprise Accounting Standards, accounting regulations, and relevant legal provisions. Some key indicators achieved in 2024 according to the Financial Statements are as follows:

Items	Performance in 2023	Performance in 2024	% Achieved Compared to 2023
Revenue	73	160	219%
Profit Before Tax	8	79	988%
Profit After Tax	6	63	1.050%

Items	Performance in 2023	Performance in 2024	% Achieved Compared to 2023
Short-term Assets	179	194	108%
Long-term Assets	505	607	120%
Total Assets	684	801	117%



TRANSACTIONS, REMUNERATION, AND OTHER BENEFITS

Salaries, Bonuses, Remuneration, and Other Benefits of the Board of Directors and the Supervisory Board

Remuneration of the Board of Directors: In 2024, the total amount of remuneration paid by the Company to the members of the Board of Directors was 144 million VND.

Remuneration of the Supervisory Board: In 2024, the total amount of remuneration paid to the members of the Supervisory Board was 72 million VND.

No	Name	Monthly remuneration	Annual remuneration	Bonus in the Year
BOARD OF DIRECTORS				
1	Nguyen Minh Hoan			0
2	Cu Duc Ngoc	3,000,000	36,000,000	0
3	Nguyen Van Hung	3,000,000	36,000,000	0
4	Tran Ngoc Tuyen	3,000,000	36,000,000	0
5	Nguyen Dac Long	3,000,000	36,000,000	
SUPERVISORY BOARD				
1	Nguyen Van Nghia	2,000,000	24,000,000	0
2	Tran The Kien	2,000,000	24,000,000	0
3	Dang Thi Thu Phuong	2,000,000	24,000,000	0



Transactions of insiders and related persons with the shares of the listed company

No	Person conducting the transaction	Relationship with insider	Number of shares owned at the Beginning of the period		Number of shares owned at the Ending of the period		Reason for increase or decrease (buy, sell, conversion, bonus, etc.)
			Number of shares	Percentage	Number of shares	Percentage	
1	Nguyen Van Hung	Board of Directors Member	1,341,735	3.18%	429,735	0.97%	Sold 1,000,000 shares Purchased 88,000 shares under the employee stock option program
2	Ta Ngoc Nhat	Chief Accountant	833,169	1.98%	934,169	2.11%	Purchased 101,000 shares under the employee stock option program
3	Nguyen Dac Long	Member of the Board of Directors cum General Director	205,000	0.49%	331,000	0.75%	Purchased 126,000 shares under the employee stock option program
4	Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director	2,272,879	5.39%	2,343,685	5.31%	Purchased 113,000 shares under the employee stock option program Sold 42,194 shares
5	Tran Ngoc Tuyen	Board of Directors Member	41,500	0.10%	13,100	0.03%	Sold 28,400 shares



Evaluation Of Compliance With Corporate Governance Regulations

Effective corporate governance has always been the foundation for long-term and sustainable development. As one of the leading reputable brands in Vietnam, NHA's corporate governance activities have always fully complied with the regulations of current Vietnamese law, playing a decisive role in promoting business operations and achieving medium and long-term sustainable development goals. In addition to building a strong governance structure based on compliance with Vietnamese law, the Company will develop and issue a system of internal regulations to create a unified and consistent governance mechanism, enabling professional, transparent, and efficient control and supervision of the Company's activities, thereby ensuring the interests of shareholders and investors.

SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

Sustainable Development Vision and Direction	91
Long-term Vision In Investment And Business	95
Responsibility In Resource Utilization, Energy Management, And Waste Management	97
Creating Value For Employees And The Community	99





SUSTAINABLE DEVELOPMENT VISION AND DIRECTION

Today, sustainable development has become one of the key priorities for countries and businesses around the world. In Vietnam, the government has issued numerous policies that prioritize economic growth while affirming the nation's commitment to sustainable development goals.

Sustainable development refers to development that meets the needs of the present generation without compromising the ability of future generations to meet their own needs. It is based on the close and harmonious integration of four key factors: economic growth, social equity, environmental protection, and respect for human rights. Throughout more than 20 years of establishment and development, alongside its goals of revenue and profit growth, NHA has continuously strengthened its governance capabilities, contributed to social development, and implemented environmental protection initiatives in order to meet Vietnam's sustainable development standards.

Based on five core objectives—Projects, Finance, Governance, Human Resources, and Brand—NHA consistently places people at the center of all its activities. This approach aligns with the company's sustainable development orientations in both social and environmental aspects, aiming to balance the interests of all stakeholders.

With the goal of sustainable development, this commitment strengthens and empowers NHA to stay true to its core values, continuously fulfilling its mission to become an enduring enterprise that delivers long-term benefits to all stakeholders.

VISION AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT ORIENTATION OF NHA

For NHA, sustainable development has always been an integral part of the company's mission and growth journey since its early days of establishment. This commitment is built upon three core pillars: Sustainable Business Operations, Environmental Protection, and Social Contribution. The implementation of sustainable development at NHA includes:

Vision

To become one of the leading integrated real estate enterprises in Ha Nam province



Development Orientation

- Ecosystem Innovation: Gradually transform the company's ecosystem to create products and services that generate positive impacts on the environment and society. Initially, focus on developing an integrated urban area ecosystem that delivers comprehensive living values—residence, education, entertainment, and recreation—for local residents and neighboring communities.
- Develop urban areas and residential communities that are open, safe, and sustainable for the community.
- Develop resilient infrastructure, promote inclusive and sustainable industrialization, and encourage innovation.

A reputable brand with a customer-centric focus



- Ensure and continuously improve product quality.
- Maintain excellent customer service.
- Create additional value for customers using the products.
- Ensure the safety and health of customers.

Sustainable Business Operations



- Ensure the interests of shareholders.
- Maintain a stable business growth rate.
- Make significant contributions to the state budget

Enhance value for employees and create a happy working environment



- Create a positive working environment for employees, aiming to become a happy workplace.
- Ensure occupational safety and health.
- Provide employees and members of the Company with a prosperous material life and a diverse, enriching spiritual life.

The pride of employees, the community, the local area, and Vietnam



- Promote long-term, inclusive, and sustainable economic growth, full and productive employment, and decent work for all.
- Create an environment that fosters connection with local communities.
- Establish a workplace that offers employees opportunities for learning, creativity, development, and the freedom to express their talents.

The Company's Sustainable Development Priorities

NHA's sustainable development priorities are based on the company's core values, with reference to the Global Reporting Initiative (GRI) Standards from GlobalReporting.org, the ESG Implementation and Disclosure Handbook, and Circular 96/2020/TT-BTC issued by the Ministry of Finance, which provides guidance on information disclosure in the securities market.

Scope of Sustainable Development Focus	Material Aspects	Material Factors	Relevant GRI Indicators	Correlation	Stakeholders
Long-term Vision in Investment and Business	Responsibility in Investment and Business	Investment and Business Performance Results	GRI 201	Ensuring efficiency in investment and business operations to optimize benefits for all stakeholders	NHA
		Impact on the local economy	GRI 203	Contribution to the local budget.	NHA, Local Community
	Corporate Governance	Effectively manage business and investment activities towards sustainable development	GRI 103	Continuously enhance governance capacity to meet the interests of all stakeholders.	NHA, Customers, Suppliers, Contractors, Local Communities
		Full and fair disclosure of information to all stakeholders	GRI 102	Ensure full, accurate, and timely disclosure of information to all stakeholders	
	Risk management	Compliance with environmental regulations	GRI 307	Managing corporate reputation risks in investment and business activities	NHA, Partners, Contractors, Suppliers
		Anti-corruption	GRI 205	No fraudulent or corrupt activities arise during the investment and business operations	NHA, Employees
		Responsible in marketing and product introduction	GRI 417	Comprehensive marketing and product introduction to help customers make informed decisions.	NHA, Customers
	Innovation and Improvement	Business Performance Results	GRI 201	Applying innovation and improvement in project development	NHA, Customers, Contractors, Suppliers
Responsibility in the use of resources, energy, and waste discharge	Control of emissions generation	Emissions	GRI 305	Minimize waste generation during construction and project operation	NHA, Contractors, Suppliers, Customers
	Water Consumption	Water	GRI 303	Saving water contributes to the conservation of natural resources	NHA, Customers
	Garbage management and treatment	Garbage	GRI 306	Increase reuse, reduce wastewater and garbage, contributing to the protection of the living environment.	NHA, Customers
	The impact of design on energy consumption and the environment	Materials	GRI 301	The design solutions take into account energy efficiency, thoroughly assess environmental impacts, and aim to prevent negative effects on the environment	NHA, Partners, Contractors, Suppliers
	Selection of Suppliers	Environmental Assessment of Suppliers	GRI 308	Priority is given to selecting suppliers that provide green and sustainable materials	NHA, Suppliers
	Energy Consumption	Energy	GRI 302	Efficient energy consumption, avoiding waste	NHA, Partners, Contractors, Suppliers, Customers
Creating value for employees and the community	Employees	Labor opportunities	GRI 401	To achieve sustainable development, businesses must foster enduring relationships with their employees while creating greater material and spiritual value for them	NHA, Employees
		Relationship with Employees	GRI 402	Fostering long-term engagement between the Company and its Employees	NHA, Employees
		Diversity and Equality	GRI 405	All employees in the Company are treated equally and are free to express their talents	NHA, Employees
		Education and Training	GRI 404	Implement education and training programs to enhance employees' skills and experience.	NHA, Employees
	Occupational Health and Safety	Occupational Health and Safety	GRI 403	Business investment activities may be affected by workplace accidents and the health conditions of employees. The company is always proactive in minimizing losses and damages that may impact the employees' work process.	NHA, Employees
	Corporate Social Responsibility	Local Community	GRI 413	Demonstrating responsibility towards the local community enhances the company's reputation	NHA, Local Community

LONG-TERM VISION IN INVESTMENT AND BUSINESS

“The long-term vision in investment and business acts as a compass guiding business operations, providing the strength for the company to grow and create significant value for its customers and shareholders”..

Responsibility in Investment and Business

We are responsible for maintaining sustainable profits and investment efficiency for our shareholders, and the support of the community and customers plays a crucial role in the company's business results and investment effectiveness. We understand that businesses must be accountable to the community and customers to sustain long-term business opportunities and competitive advantages. From land development to planning, design, construction, and marketing-sales, we consider the needs of the community and customers to develop cost- and price-optimizing solutions.

NHA's new residential projects also contribute to the local economic development. These new residential projects have created job opportunities for many workers during the construction phase; once the projects are operational, the commercial and service areas within the new residential communities generate daily transactions and the flow of related goods. Each project makes a certain contribution to the development of both technical and social infrastructure for the local area, such as parks, roads, bridges, wastewater treatment stations, green spaces, and schools.

Risk Management

In the course of our investment and business operations, we recognize that there are numerous potential risks, such as operational risks, financial risks, legal risks, and force majeure events. To minimize the impact of these risks on our business activities, we have established risk management rules for our operations and closely monitor variables that could negatively affect business performance.

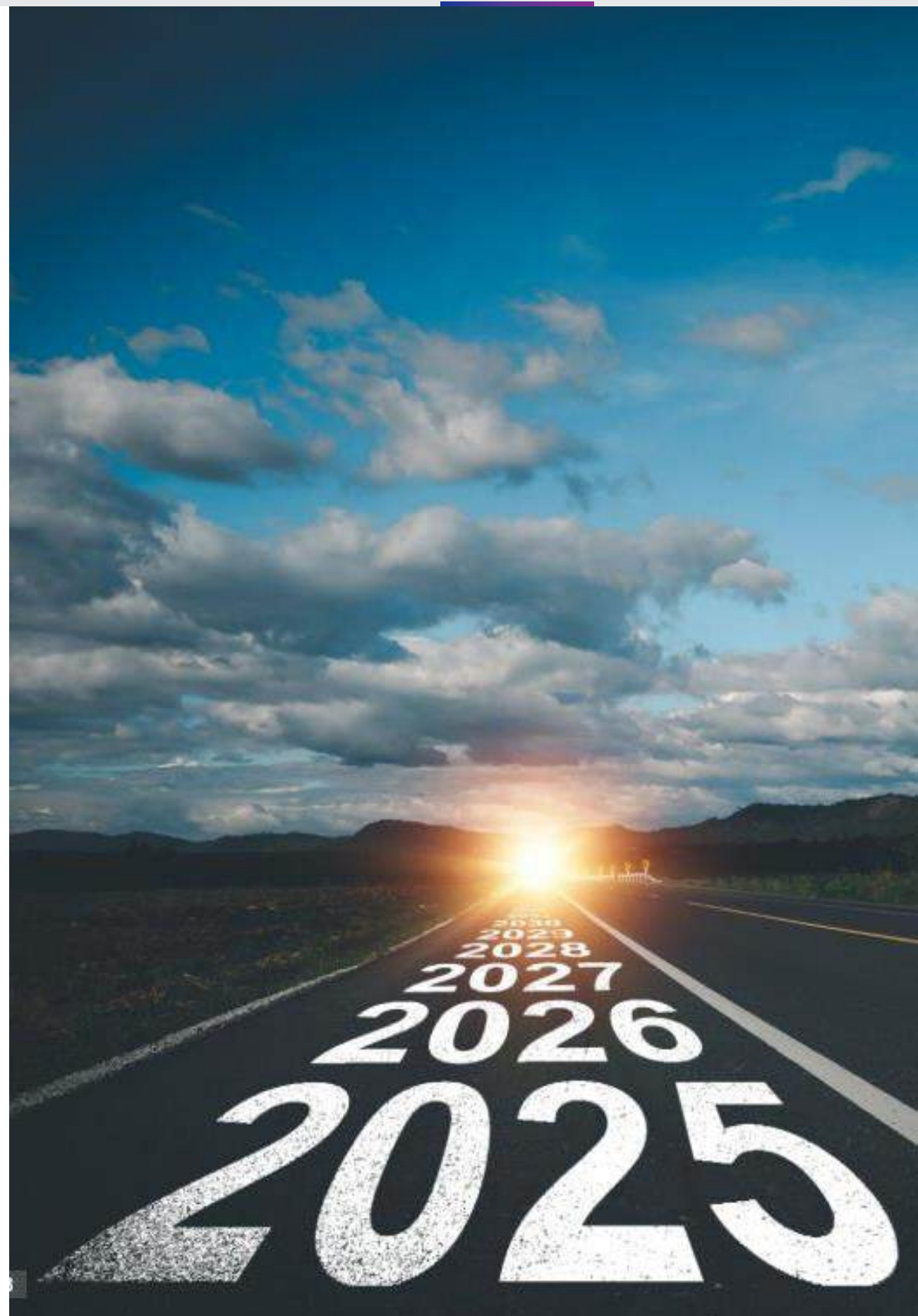
We understand that the company's investment and business activities must comply with legal regulations regarding the environment, occupational safety, and health, and contribute to building and enhancing the company's reputation with the community and stakeholders. In 2024, NHA did not encounter any events of violation regarding environmental regulations or occupational safety.

Regarding the topic of anti-corruption, we recognize that corrupt practices may arise during the design, project development, and construction phases. In reality, design and construction work always face risks such as delays, cost overruns, or failure to meet quality standards, which can create concerns related to corrupt behavior, thus negatively affecting the company's reputation. We manage this risk through internal control processes, maintaining long-term professional relationships with stakeholders, enhancing contract supervision, and conducting cross-checking audits.

We also emphasize responsibility in marketing, project promotion, and always comply with legal regulations regarding the organization of marketing events and the introduction of new projects to the market. Sales and marketing materials for new projects are prepared based on design documents and thoroughly reviewed before issuance. During the construction phase, we control any changes that differ from the original design through copyright supervision and negotiate appropriate solutions with customers when handing over properties.

Improvement and Innovation

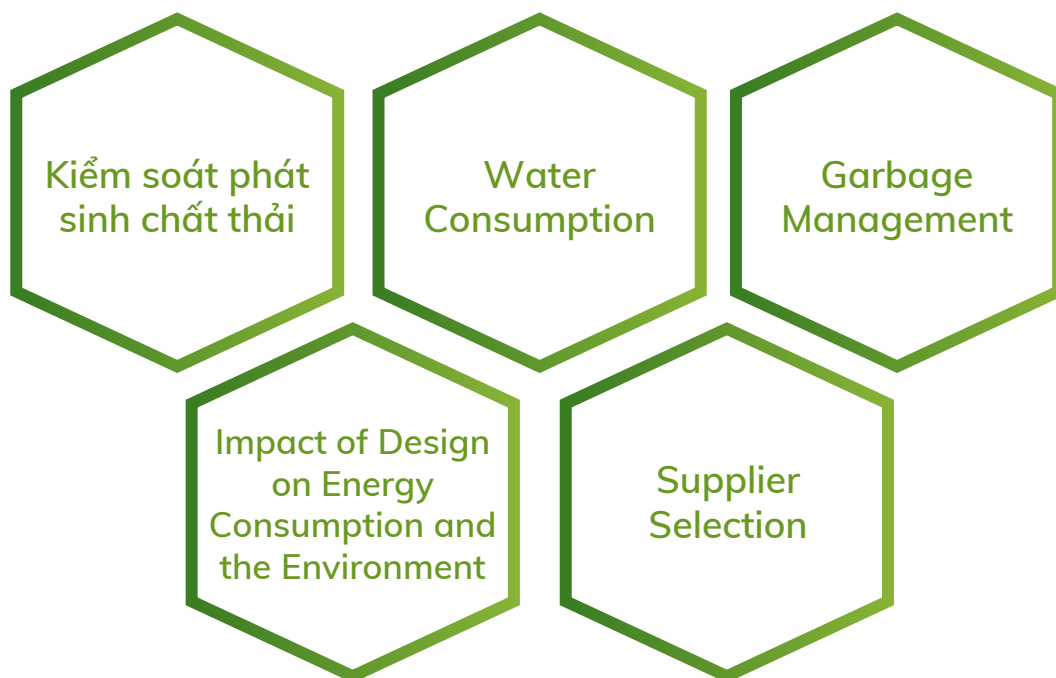
In the face of rapid changes in economic activities and the continuous innovation of businesses globally and in Vietnam, we recognize that without improvements and innovation, a company will struggle to survive. We regularly organize training programs to enhance employees' skills and encourage them to generate innovative ideas that help increase revenue, profit, and reduce unnecessary costs for the company.



RESPONSIBILITY IN RESOURCE UTILIZATION, ENERGY MANAGEMENT, AND WASTE MANAGEMENT

The investment and business process of projects and construction works impacts the environment through the use of resources, energy, and the generation of waste. We understand that investing in environmental protection also means protecting the health and living environment for future generations. Therefore, we have adopted green business goals as a strategy to enhance the company's competitive advantage in the local market.

Currently, the majority of the projects we invest in, construct, and operate are residential real estate. Before proceeding with investment and construction, we fully comply with legal requirements by conducting environmental impact assessments. In addition, we focus on resource usage during the project development and construction phases (before handing over the property to buyers and making the project operational) and effectively manage the waste generation process once the project is in use.



<p>Waste Generation Control</p>	<p>The construction process always generates solid waste (debris, metals, plastics, household waste), gaseous waste (dust, noise), and liquid waste (mud-soil, wastewater). We understand the sources of these wastes and their impact on the living environment of the local community surrounding the construction sites we are working on.</p> <p>With the motto "clean as we go," we maintain reasonable measures to control waste generation and minimize its impact on the environment.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solid waste is categorized by type, collected and gathered, then handled by a specialized company for disposal or reused on-site. For example, packaging, container shells, office waste, household waste, and non-reusable waste are collected at designated areas on the construction site and disposed of by a specialized company. Container shells are reused for storage purposes; metals and plastic scraps are gathered and supplied to recycling partners; excavated soil and debris are taken off-site for filling purposes... • Liquid waste is categorized (such as wastewater from construction activities, household wastewater, groundwater, etc.) and treated before being discharged into the environment. The treatment process involves collecting wastewater from the construction site into collection tanks and sedimentation tanks, then pumping it to a check tank for inspection before being discharged into the external drainage system.
<p>Water Consumption</p>	<p>Clean water is a limited resource, and water costs are rising. Therefore, we minimize the use of clean water in site leveling and project construction activities. For example, projects make use of local natural water sources for cleaning construction machinery and equipment, cleaning roads, and maintaining the construction site and work areas. In addition, the site management team conducts daily inspections and addresses any issues related to water pipe leaks. To conserve water, we also plant drought-tolerant and heat-resistant grass and trees, while ensuring cleanliness on the construction site</p>
<p>Garbage Management</p>	<p>We focus on managing garbage after the project is operational to minimize environmental impact and reduce air and water pollution around the projects we construct and manage. Once the project is operational, the residential area management team implements garbage segregation at the source into two categories (biodegradable organic garbage and inorganic garbage) and encourages residents to be mindful of packaging and plastic bottle usage to reduce plastic garbage. We also promote proactive sorting of daily household waste into the two categories mentioned above.</p>
<p>The Impact of Design on Energy Consumption and the Environment</p>	<p>We recognize that the selection of materials for constructing project buildings has a significant impact on energy consumption and the environment. We always choose materials that are sustainable, safe, and produce minimal emissions. Additionally, when executing projects, we carefully consider the design and construction plans to ensure energy efficiency.</p>
<p>Supplier Selection</p>	<p>Selecting reputable suppliers is a crucial part of ensuring the success of a project. We choose suppliers based on a set of criteria, including price, reputation, quality, readiness to supply and deliver, and social and environmental responsibility. We are committed to not working with suppliers whose activities negatively impact health, occupational safety, and the environment.</p>

CREATING VALUE FOR EMPLOYEES AND THE COMMUNITY

We treat our employees fairly and reasonably, valuing the long-term relationship between the company and its workforce. The company emphasizes the principle of "Heart" in dealing with employees, and as such, provides opportunities for development or rewards based on individual capabilities, the overall results of the business, and most importantly, the "heart" of the employees. The company does not discriminate against employees based on age, gender, religion, ethnicity, or appearance. To promote inclusivity, the company regularly organizes team-building activities, bringing together personnel from various departments, with different genders, ages, cultural backgrounds, and life experiences, to encourage employees to interact, share experiences, and gain further knowledge both in their personal and professional lives.

Responsibility Towards Employees

Staff Structure, Diversity & Equality:

As of December 31, 2024, the company has 36 employees. Over 30% of the company's workforce holds a university, college, or vocational degree. NHA continually strives to standardize its workforce to realize its strategic vision for sustainable business growth, with human resources being the most valuable asset and playing a decisive role. In 2024, NHA will continue to standardize its workforce to build a team strong in knowledge and expertise, ensuring they accompany the company's growth and development in the years to come.

Employment & Recruitment:

The company is committed to creating job opportunities for workers through its business development direction and strategy. The company's recruitment goals focus on high specialization skills across all departments. The company always encourages employees to enhance their professional abilities and expertise to ensure the best completion of tasks.

Training Policy

The company actively promotes training and development activities, particularly focusing on professional skills for technical staff. Training within the company is carried out according to the following orientation:

For direct employees: The company creates on-site training programs to enhance workers' skills and their understanding of the company's work and products. The company conducts training and retraining to improve the labor efficiency of current employees. Employees are also consistently encouraged and provided with opportunities to attend advanced training courses to enhance their professional expertise, meeting new demands in their work.

For employees in specialized departments, the company always provides opportunities to attend training in fields that align with job requirements, as well as short-term courses to enhance professional skills related to government policies and regulations.

Compensation Policy

The company pays salaries based on job level, employee capability, and position, as well as the company's salary scale, overall business performance, and results. To encourage and motivate employees to increase their contributions, improve work productivity, and quality, the company has policies for timely rewards, such as issuing bonus shares to employees and teams who have made significant contributions to the company and initiatives that enhance work efficiency.

Occupational Safety

Based on the belief that people are the company's greatest asset, we consider occupational safety and health to be essential elements for a sustainable workforce foundation. Occupational safety measures were well implemented in 2024. Before commencing construction at the site, the project management team always requires the submission of a security plan for the entire construction process, which aims to: maintain security both inside and outside the construction site, facilitate construction activities, and prevent disturbances, theft, and property damage.

Social Responsibility

In addition to ensuring sustainable economic growth, NHA always focuses on developing activities that support the community and local areas where NHA operates. We believe that compassion and the spirit of sharing are essential factors in building a stable and developing society. Throughout our formation and development, we have consistently fulfilled all tax obligations to contribute to the overall development of the local community.



STAKEHOLDER ENGAGEMENT

	Customers	Suppliers	Credit Institutions	Shareholders	Employees	Government Agencies & Local Authorities
Stakeholder Concerns	<ul style="list-style-type: none"> • Product and service quality. • Product pricing and homebuyer support policies. • Information security. • Activities ensuring security and order within residential areas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Sharing benefits and creating value synergy. • Full and timely payment to suppliers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Fulfill all principal and interest obligations of loans. • Fully comply with commitments to credit institutions. 	<ul style="list-style-type: none"> • Economic efficiency and profitability. • Capital efficiency. • Compliance with project legal regulations. • Adherence to commitments with partners as specified in contracts. • Ensuring long-term sustainable development. • Environmental and social responsibility. • Effective risk management. • Compliance with regulations and ensuring transparency in information disclosure. • Business value. 	<ul style="list-style-type: none"> • Attractive working conditions, salary, bonus, and benefits policies that ensure fairness. • Transparent and effective employee evaluation system. • Safe working environment and conditions. • Succession planning programs and career development opportunities. • Internal training programs and policies supporting external training costs. 	<ul style="list-style-type: none"> • Community development programs and activities. • Access to infrastructure such as education, healthcare, and recreation within urban areas for residents living around the project. • Timely responses and responsible solutions to community complaints. • Compliance with legal regulations in business operations and corporate governance. • Full fulfillment of tax obligations.
Forms of Engagement	<ul style="list-style-type: none"> • Information gathering. • Direct and online customer support. • Surveys and satisfaction assessments. • Promotion of implemented security and information safety solutions. 	<ul style="list-style-type: none"> • Searching for and meeting to diversify the supplier portfolio for each group of goods/products. • Supplier evaluation. • Direct and online communication. • Developing sales plans and preparing cash flow to make full and timely payments to suppliers. 	<ul style="list-style-type: none"> • Having a plan to prepare cash flow and provisions to repay principal and interest before the due date of the loan. • Continuously monitoring the progress of commitments with financial institutions. 	<ul style="list-style-type: none"> • Search for and meet to exchange directly and/or online. • Publish information on public electronic information pages as required. • Send reports and hold regular meetings to update the project status. • Draft and send documents, files, and records to investors. 	<ul style="list-style-type: none"> • Survey employee satisfaction levels. • Summary meetings. • Organize training programs. • Mechanism for direct complaint handling and resolution. • Issue and communicate policies applied across the company. 	<ul style="list-style-type: none"> • Promote and encourage people to participate in sustainable community development and engagement programs and activities. • Communicate policies on access to shared infrastructure within the urban area to residents living around the project. • Receive and respond to complaints both directly and online.

FINANCIAL STATEMENTS

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

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

General Information

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

The Members Of The Board Of Directors, The Board Of Supervisors, And The Board Of Management

Board of Directors

Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman
Mr. Nguyen Van Hung	Member
Mr. Nguyen Duc Long	Member
Mr. Cu Duc Ngoc	Member
Mr. Tran Ngoc Tuyen	Independent member

Board of Supervisors

Mr. Nguyen Van Nghia	Head of BOS
Ms. Dang Thi Thu Phuong	Member
Mr. Tran The Kien	Member

Board of Management

Mr. Nguyen Duc Long	General Director
Mr. Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director
Mr. Nguyen Duc Kien	Deputy General Director

Legal representatives

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

Events arising after the end of the year

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

Auditors

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

Disclosure of the board of management’s responsibilities for the financial statements

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

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

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

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

Approval of the financial statements

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

Commitment on information disclosure

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

For and on behalf of The Board of Management,



Nguyen Duc Long
General Director

Ha Nam, 25 February 2025

INDEPENDENT AUDITORS' REPORT

To:

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

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

The Board of Management's Responsibility

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

Auditors' Responsibility

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

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

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

Auditors' Opinion

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

Other Matter

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



DUONG VAN THIEU

Deputy Director

Audit Practising Registration Certificate

No: 5353-2025-283-1

For and on behalf of

INTERNATIONAL AUDITING AND VALUATION COMPANY LIMITED

NGUYEN PHUONG THUY

Auditor

Audit Practising Registration Certificate

No: 4567-2022-283-1

Hanoi, 25 February 2025

BALANCE SHEET

At 31 December 2024

ASSETS	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
SHORT-TERM ASSETS	100		194,006,433,766	179,357,861,478
Cash and cash equivalents	110	4.1	21,633,945,852	8,289,987,259
Cash	111		18,633,945,852	8,289,987,259
Cash equivalents	112		3,000,000,000	-
Short-term financial investments	120		-	-
Short-term receivables	130		57,367,291,774	50,135,527,843
Short-term trade receivables	131	4.2	44,716,935,347	49,550,053,250
Short-term advances to suppliers	132	4.3	19,373,762,557	8,200,082,084
Other short-term receivables	136		21,357,489	6,816,818
Short-term allowance for doubtful debts	137	4.8	(6,744,763,619)	(7,621,424,309)
Inventories	140	4.4	93,505,779,005	94,278,556,158
Inventories	141		93,505,779,005	94,278,556,158
Other short-term assets	150		21,499,417,135	26,653,790,218
Short-term prepaid expenses	151	4.6	12,288,598	33,937,608
Value added tax deductibles	152		21,487,128,537	26,619,852,610

ASSETS	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
LONG-TERM ASSETS	200		606,664,580,631	505,326,224,634
Long-term receivables	210		-	-
Fixed assets	220	4.9	62,975,113,609	67,791,329,695
Tangible fixed assets	221		62,975,113,609	67,791,329,695
- Cost	222		123,452,888,294	128,102,083,177
- Accumulated depreciation	223		(60,477,774,685)	(60,310,753,482)
Long-term assets in progress	230		-	-
Construction in progress	240		539,088,747,966	430,397,268,069
Long-term financial investments	242	4.5	539,088,747,966	430,397,268,069
Equity investments in other entities	250	4.7	4,545,406,029	5,908,923,871
Allowances for impairment of long-term financial investments	253		10,000,000,000	10,000,000,000
Other long-term assets	254		(5,454,593,971)	(4,091,076,129)
Long-term prepaid expenses	260		55,313,027	1,228,702,999
Total Assets	261	4.6	55,313,027	1,228,702,999

BALANCE SHEET (CONTINUED)

At 31 December 2024

RESOURCES	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
LIABILITIES	300		284,657,954,576	251,674,709,622
Short-term liabilities	310		233,769,522,502	192,680,903,498
Short-term trade payables	311	4.10	15,961,905,853	16,703,122,251
Short-term advances from customers	312	4.11	74,400,000,000	-
Taxes and amounts payable to the State budget	313	4.14	15,772,344,210	658,155,453
Payables to employees	314		1,547,722,213	1,164,000,000
Short-term accrued expenses	315	4.13	7,226,050,226	4,774,150,994
Other short-term payables	319	4.12	5,455,000,000	70,800,000,000
Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	4.15	113,406,500,000	98,581,474,800
Long-term liabilities	330		50,888,432,074	58,993,806,124
Other long-term payables	337	4.12	31,709,667,600	30,774,529,600
Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	4.15	19,178,764,474	28,19,276,524

RESOURCES	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
EQUITY	400	4.16	516,013,059,821	433,009,376,490
Owner's equity	410		516,013,059,821	433,009,376,490
Owner's contributed capital	411		441,745,200,000	421,745,200,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		441,745,200,000	421,745,200,000
Share premium	412		206,116,000	206,116,000
Retained earnings	421		74,061,743,821	11,058,060,490
- Retained earnings/(losses) accumulated to the prior year	421a		11,058,060,490	5,165,014,867
- Retained earnings/(losses) of the current year	421b		63,003,683,331	5,893,045,623
Other resources and funds	430		-	-
TOTAL RESOURCES	440		800,671,014,397	684,684,086,112


Preparer
Le Thi Dung


Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat


General Director
Nguyen Dac Long

Ha Nam, 25 February 2025

STATEMENT OF INCOME

For the year ended 31 December 2024

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


Preparer
Le Thi Dung


Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat


General Director
Nguyen Dac Long

CASH FLOW STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024 (Indirect method)

Items	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
Profit before tax	01		78,788,781,028	7,659,374,491
Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02		5,723,933,930	4,360,759,561
Allowances and provisions	03		486,857,152	5,937,798,841
(Gains)/losses from investing activities	05		(977,564,350)	(1,030,389,049)
Interest expense	06		2,510,457,136	2,233,638,849
Operating profit before changes in working capital	08		86,532,464,896	19,161,182,693
Change in receivables	09		(1,222,379,168)	25,313,804,615
Change in inventories	10		772,777,153	17,868,923,919
Change in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		9,620,953,334	(42,249,831,598)
Change in prepaid expenses	12		1,195,038,982	2,365,049,312
Interest paid	14		(2,013,900,370)	(1,710,043,849)
Corporate income tax paid	15		(659,218,459)	(505,000,000)
Net cash flows from operating activities	20		94,225,736,368	20,244,085,092
Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(107,643,855,275)	(52,122,061,956)
Proceeds from sale, disposal of fixed assets and other long-term assets	22		930,000,000	1,323,518,518
Interest earned, dividends and profits received	27		47,564,350	7,416,003
Net cash flows from investing activities	30		(106,666,290,925)	(50,791,127,435)

Items	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
Proceeds from share issue and owners' contributed capital	31		20,000,000,000	-
Proceeds from borrowings	33	6.1	33,915,486,850	59,500,000,000
Repayment of principal	34	6.2	(28,130,973,700)	(28,000,000,000)
Net cash flows from financial activities	40		25,784,513,150	31,500,000,000
Net cash flows during the fiscal year	50		13,343,958,593	952,957,657
Cash and cash equivalents at the beginning of the fiscal year	60		8,289,987,259	7,337,029,602
Effects of changes in foreign exchange rates	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of the fiscal year	70		21,633,945,852	8,289,987,259



Preparer
Le Thi Dung



Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat



General Director
Nguyen Dac Long

Ha Nam, 25 February 2025

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2024

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

1. General information

Structure of ownership

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

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

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

Business area

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

Business activities

The Company's main business activities are:

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

Normal production and business cycle

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

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

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

Disclosure of information comparability in the financial statements

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

2. Accounting convention and accounting period

Basis of preparation of financial statements

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

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

Going concern assumption

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

Financial year

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

3. Summary of significant accounting policies

Estimates

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

Cash and cash equivalents

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

Financial investments

Equity investments in other entities

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

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

Receivables

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

Inventories

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

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

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

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

Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

Type of tangible fixed assets	Depreciation period (years)
Buildings and structures	25 - 45
Machinery and equipment	05 – 25
Transportation equipment	06 – 10
Office equipment	03 – 06

Construction in progress

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

Prepaid expenses

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

Tools and Equipment

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

Other prepaid expenses

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

Account payable and accrued expenses

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

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

Payable to suppliers reflect the trade payables arising from commercial transactions between the Company and the seller, which is an independent entity of the Company, including the number of payables on imports through trustees.

Accrued expenses reflect the payables for goods and services from the seller or provided for the buyer, for which no invoices have yet been received from suppliers. Those payables also reflect the number of payables to employees on vacation wages, production, and business costs that must accrue. When such expenses actually arise, if there is a difference with the amount deducted, the accountant will record an additional or reduce the cost corresponding to the difference.

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

Borrowings and financial lease liabilities

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

Borrowing costs

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

Owner's equity

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

Distribution of net profits

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

Revenue and earnings

Revenue from service rendered

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

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

Revenue from sales from construction contract

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

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

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

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

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

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

Revenue from sales of real estate

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

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

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

Revenue from sales of land plots

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

Following the transfer of risks and rewards associated with the land use rights to the buyer.

Revenue can be measured reliably.

Determine the costs related to the sale ground.

The Company has obtained or will certainly gain the economic benefits associated with the transaction platform.

Financial income

Interest

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

General and administrative expenses

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

Taxation

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

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

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

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

Related parties

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

4. Additional information on the presented sections on the statement of financial position

4.1. Cash and cash equivalents

	Closing balance VND	Opening balance VND
Cash on hand	128,223,029	160,781,652
Demand deposits in banks	18,505,722,823	8,129,205,607
Tiền đang chuyển	-	-
Cash equivalents	3,000,000,000	-
Total	3,000,000,000	-

4.2. Short-term trade receivables

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

4.3. Short-term advances to suppliers

	Closing balance VND	Opening balance VND
Huy Hoang Electrics and PCCC Company Limited	524,570,881	3,620,668,104
Công ty CP tư vấn đầu tư và xây dựng Đường sắt	2,273,266,767	2,983,260,000
Hop Phat Trading and Manufacturing Joint Stock Company	5,271,415,292	-
ICON Hanoi Investment and Construction Joint Stock Company	2,000,000,000	-
Q-HOME Joint Stock Company	9,304,509,617	1,596,153,980
Total	19,373,762,557	8,200,082,084

4.4. Inventories

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

(i) Details of Work in Progress (WIP) Costs

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

(i) Infrastructure Development Investment Project for Moc Bac Residential Area, Duy Tien District according to Decision No. 546/QĐ-UBND dated April 2, 2019, the project details are as follows:

- Name: Infrastructure Development Investment Project for Moc Bac Residential Area, Duy Tien District
- Location: Moc Bac Commune, Duy Tien District
- Land Use Area: 81,389.0 m²; Commercial Land Area: 34,989.8 m²
- Investment Objective: To develop a synchronized technical and social infrastructure system for a residential area, creating new land resources to meet housing demands in the region, improve the landscape, and support urban development.
- Total Investment Capital: VND 72,169,638,000
- Implementation Timeline: 20 months (from the date of land handover decision)

According to Notification No. 2849/TB-STN&MT issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ha Nam Province on November 10, 2023, the company meets the conditions for transferring land use rights to individuals for self-construction of residential houses in accordance with the zoning plan for an area of 33,719.9 m².

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

4.5. Construction in progress

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

"(1) Investment Project for the Construction of 5 Main Roads under the 1/2000 Zoning Plan for the Central Urban Area of Duy Tien in the Public-Private Partnership (PPP) Model, Build-Transfer (BT) Contract following Decision No. 2250/QĐ-UBND of the People's Committee of Ha Nam Province and Build-Transfer (BT) Contract No. 0911/2020/HD-XD-CG signed with the People's Committee of Duy Tien Town; Currently, the project has essentially completed site clearance and is awaiting implementation guidance from the relevant state authorities."

"(2) Investment and Construction Project for the Road Connecting the Hoa Mac Junction to DH05 and Counterpart Urban Development Projects. This includes:"

- Investment and Construction Project for the Road Connecting the Hoa Mac Junction to DH05 under the Public-Private Partnership (PPP) Model under Contract No. 1712/2019/HD-XD-CG signed between the People's Committee of Duy Tien District and the Consortium of Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation and Thanh Dat Investment Development JSC on December 17, 2019.

+ Total Investment Capital: 145,178,507,000 đồng;

+ Counterpart Project: The investor is allocated land (residential and commercial service land) from the Cho Luong Residential Area and Van Xa Urban Residential Area projects as compensation for the BT project, in accordance with Decree 63/2018/ND-CP, Decree 69/2019/ND-CP, and the Law on Management and Use of Public Assets.

+ Project Timeline: 2019-2022 (24 months from the date of land handover).

On December 30, 2023, the Provincial People's Committee issued Official Document No. 2123/UBND-GTXD regarding the adjustment of the project implementation schedule as follows: Approval of the policy to adjust the implementation time of the Investment Project for the Construction of the Road Connecting the Hoa Mac Intersection to Road ĐH05 (from Km0+00 to Km2+560.41) under the Public-Private Partnership (PPP) model, Build-Transfer (BT) contract, until the end of July 2025.

- The Technical Infrastructure Construction Investment Project for Cho Luong Residential Area in Yen Bac Commune, Duy Tien District (capital reimbursement project) under the Build-Transfer (BT) contract model was approved by Decision No. 1399/QĐ-UBND dated July 23, 2019. Some detailed information is as follows:

+ Name: Investment in the construction of technical infrastructure for Cho Luong Residential Area in Yen Bac Commune, Duy Tien District to reimburse capital for the investor implementing the Investment Project for the construction of the road connecting the Hoa Mac intersection to Road ĐH05, from Km0+00 to Km2+560.41.

+ Investor: Consortium of Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation (60%) and Thanh Dat Development Investment Joint Stock Company (40%).

+ Land area: 151,388.0 m².

+ Total investment capital: 273,868,562,000 đồng;

+ Project Objectives: Develop a modern residential area with synchronized social and technical infrastructure, providing residential land, commercial services, and public spaces, while generating funds to reimburse the costs of the BT road project.

On October 11, 2023, the People's Committee of Ha Nam Province issued Document No. 1969/UBND-GTXD approving the extension of the project completion deadline to Q2 2025.

- Infrastructure Development Project for the Van Xa Urban Residential Area in Yen Bac Commune, Duy Tien District (Reimbursement Project) approved under Decision No. 2076/QĐ-UBND dated October 4, 2019. Some detailed information is as follows:

+ Name: Investment in the construction of technical infrastructure for the Van Xa Urban Residential Area in Yen Bac Commune, Duy Tien District to reimburse capital for the investor implementing the Investment Project for the construction of the road connecting the Hòa Mạc intersection to Road ĐH05, from Km0+00 to Km2+560.41.

+ Investor: Consortium of Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation (60%) and Thanh Dat Development Investment Joint Stock Company (40%).

+ Land area: 151,388,0 m²;

"+ Total Investment Capital: 232,365,698,000 đồng; "

+ Investment objectives: Gradually concretize the General Urban Planning of Duy Tiên, establish a commercial service complex and a new residential area with medium construction density, integrate essential social infrastructure, and meet local residential needs. The project also contributes to filling urban housing projects in the area, creating a highlight for Duy Tiên urban development, and generating capital reimbursement for the road investment project connecting the Hòa Mạc intersection to Road ĐH05 under the Public-Private Partnership model.

On October 16, 2023, the People's Committee of Ha Nam Province issued Document No. 1996/UBND-GTXD approving the extension of the project completion deadline to Q4 2025.

(3) The investment project for the development of a Mixed-Use Hotel, Commercial Service Complex, Supermarket, and Office Leasing Facilities, located in the new urban area along National Highway 38 (from Hoa Mac Ward to Yen Lenh Bridge) within Trac Van Commune, Duy Tien Town, was approved under Official Document No. 846/UBND-GTXD dated March 27, 2020. The project details are as follows:

- Hotel Area, Event Center, and Auxiliary Facilities: Land use area of 7,814 m²
- Restaurant and Service Area: Land use area of 2,104 m²;

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

- Supermarket, Office Leasing Facilities, and Auxiliary Structures: Land use area of 1,407 m²;
- Project Duration: 50 years (as per land use right allocation).
- (4) The investment project for the Rental Factories construction undertaken by Nam Hà Nội Housing and Urban Development Investment Corporation was approved under Decision No. 1979/QĐ-UBND dated September 23, 2019. Key project details are as follows:
 - Name: Investment and Development of Rental Factories.
 - Project Objectives: To construct rental factory spaces to accommodate the needs of domestic and foreign investors seeking pre-built facilities for business operations. The project aims to generate revenue and profit for enterprises, create employment opportunities, and contribute to the state budget;
 - Land Area: 99,645 m²;
 - Total Investment Capital: 301,260,300,000 đồng;
 - Project Duration: 50 years (based on land use right allocation)
 - Implementation Timeline: 2019 – 2023.

(5) The Tan Ha Residential Area – Phase 1 project was approved by the People's Committee of Ha Nam Province under Decision No. 181/QĐ-UBND dated January 22, 2021. The project details are as follows:

- Name: Investment Project for the Tan Ha Residential Area Construction – Phase 1, located in Tien Tan and Tien Hiep Communes, Phu Ly City;
- Land Area: 120.406,55 m²;
- Total Investment Capital: 221,389,820,000 đồng;
- Investor Consortium: Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation (33%), Investment and Construction Joint Stock Company No. 6 (34%), Hung My Construction Co., Ltd. (33%);
- Project Objectives: To develop a comprehensive residential community that integrates essential social infrastructure and urban amenities in a synchronized manner.
- The Investment Project for the Development of a Residential and Commercial Service Complex is part of the 1/2000-scale subdivision planning for the Eastern Đông Văn area, Duy Tiên Town, approved under Decision No. 1305/QĐ-UBND dated September 24, 2024, issued by the People's Committee of Hà Nam Province. Project details are as follows:
 - Total Land Area: 21.253,8 m²
 - Estimated Total Investment Capital: Approximately 400,232,3 million
 - Land Use Duration: 50 years
 - Implementation Timeline: 2024 – 2026
 - Land Use Purpose: Development of a Residential and Commercial Service Complex,
 - Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation was awarded the project under Decision No. 1591/QĐ-UBND dated November 19, 2024, issued by the People's Committee of Ha Nam Province, recognizing the successful bid for land use rights to implement the Investment Project for the Development of a Residential and Commercial Service Complex in the Eastern Đông Văn area, Duy Tien Town.

4.6. Prepaid expenses

4.6.1. Short-term prepaid expenses

	Closing balance VND	Opening balance VND
Exporting instruments and tools	1,965,821	23,237,246
Others	10,322,777	10,700,362
Total	12,288,598	33,937,608

4.6.1. Long-term prepaid expenses

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

4.7. Investments in other entities

	Closing balance			Opening balance		
	Cost VND	Allowance VND	GTHL VND	Cost VND	Allowance VND	GHTL VND
Investments in others entities	10,000,000,000	(5,454,593,971)	(*)	10,000,000,000	(4,091,076,129)	(*)
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	10,000,000,000	(5,454,593,971)	(*)	10,000,000,000	(4,091,076,129)	(*)
Total	10,000,000,000	(5,454,593,971)	(*)	10,000,000,000	(4,091,076,129)	(*)

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

4.8, Bad debts

	Closing balance		Opening balance	
	Cost VND	Recoverable amount VND	Cost VND	Recoverable amount VND
Bad debts of other companies or individuals	6,744,763,619	-	7,671,424,309	50,000,000
People's Committee of Chau Giang Ward	623,731,000	-	623,731,000	-
People's Committee of Moc Bac Commune	115,019,506	-	115,019,506	-
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5,726,705,113	-	6,653,365,803	-
Compensation, Support, and Resettlement Council for Dong Van Intersection	229,308,000	-	229,308,000	-
Dong Shin Coil Vina Company Limited	50,000,000	-	50,000,000	50,000,000
Total	6,744,763,619	-	7,671,424,309	50,000,000
Allowance for doubtful debts related to related parties (Details stated in Note 7,3)	5,726,705,113	-	6,653,365,803	-

4.9. Increases, decreases in tangible fixed assets

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

- Remaining value at the end of the year of tangible fixed assets used as mortgage or pledge

-The cost of tangible fixed assets fully depreciated but still in use

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

4.10. Short-term trade payables

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

4.11. Short-term prepayments from customers

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

(i) Advances from Customers under the Purchase Contract for the Moc Bac Project.

4.12. Other payables

4.12.1. Short-term other payables

	Closing balance VND	Opening balance VND
Others (i)	5,400,000,000	20,400,000,000
Short-term deposits received	55,000,000	50,400,000,000
Total	5,455,000,000	70,800,000,000
Short-term other payables to related parties (Details stated in Note 7.3)		

(i) Deposit according to the Moc Bac project purchase deposit contract.

4.12.2. Long-term other payables

	Closing balance VND	Opening balance VND
Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company (*)	31,709,667,600	30,774,529,600
Total	31,709,667,600	30,774,529,600

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

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

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

4.13. Short-term accrued expenses

	Closing balance VND	Opening balance VND
Interest expenses	7,226,050,226	4,774,150,994
Total	7,226,050,226	4,774,150,994
Short-term accrued expenses to related parties (Details stated in Note 7,3)	7,226,050,226	4,418,378,994

4.14. Taxes and amounts payables to the State budget

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

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

4.15. Borrowings and finance lease liabilities

4.15.1. Long-term borrowings and finance lease liabilities

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

4.15.3. Short-term borrowings and finance lease liabilities

	Closing balance		In the year		Opening balance	
	Value VND	Amount able to be paid off VND	Tăng VND	Giảm VND	Value VND	Amount able to be paid off VND
Short-term borrowings						
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Duy Tien Town Branch (3)	34,600,000,000	34,600,000,000	37,600,000,000	13,500,000,000	10,500,000,000	10,500,000,000
Thanh My Development Joint Stock Company (4)	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	10,000,000,000	10,000,000,000
Mr, Nguyen Minh Hoan (5)	48,000,000,000	48,000,000,000	-	-	48,000,000,000	48,000,000,000
Other individuals (6)	16,800,000,000	16,800,000,000	1,000,000,000	11,000,000,000	26,800,000,000	26,800,000,000
Long-Term Loans Due						
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ha Nam Branch (1)	2,192,000,000	2,192,000,000	4,384,000,000	5,473,474,800	3,281,474,800	3,281,474,800
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ha Nam Branch (2)	1,814,500,000	1,814,500,000	1,814,500,000	-	-	-
Total	113,406,500,000	113,406,500,000	44,798,500,000	29,973,474,800	98,581,474,800	98,581,474,800
Short-term borrowings and finance lease liabilities related to related parties (Details stated in Note 7,3)	10,000,000,000	10,000,000,000	-	-	10,000,000,000	10,000,000,000

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

- Credit limit: VND 30,000,000,000;
- Purpose of borrowing: Payment of reasonable and valid expenses for the construction of the work item "Restaurant and service area" under the project "Investing in the construction of a complex of general commercial and service hotels and supermarkets combined with offices for lease in the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac ward to Yen Lenh Bridge";
- Loan term: 84 months from the day following the first disbursement date by the lender;
- Interest rate: 8% - 8,5% (According to each accommodation bill);
- Collateral: Land use rights according to Certificate No. BO 315828, Certificate number: CT00710 issued by the Department of Natural Resources and Environment of Ha Nam province on 10 April 2014 and assets formed in the future for the construction of the work item " Restaurant and service area" under the project "Investing in the construction of a complex of general commercial and service hotels and supermarkets combined with offices for lease in the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac ward to Yen Lenh Bridge".

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

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

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

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

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

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

(5) Including the following loan contracts:

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

Loan amount: VND 20,000,000,000;

Purpose of borrowing: Payment to suppliers of supplies and raw materials serving the BT project connecting road from Hoa Mac intersection to DH05 road; The Cho Luong housing project is a refund project of the BT project connecting the Hoa Mac intersection to DH05 road; DTXD construction project combines a general commercial service hotel and supermarket, combined with offices for rent in a new urban area along Highway 38; Building a factory for rent in Chau Giang ward, Duy Tien town.

Loan term: 12 months;

Interest rate: 6.5% per annum;

Method of guarantee: Unsecured

(ii) Loan Contract No. 2510/2022/HĐVV dated 25 October 2021, and attached annexes

Loan amount: VND 15,000,000,000;

Purpose of borrowing: Payment to suppliers of materials and raw materials for the "Construction of rental factory in Chau Giang Ward, Duy Tien Town" project;

Loan term: 12 months;

Interest rate: 6% per annum;

Method of guarantee: Unsecured.

(iii) Loan Contract No. 0307/2023/HĐVV dated 03 July 2023

Loan amount: VND 10,000,000,000;

Purpose of borrowing: To supplement working capital for business operations;

Loan term: 12 months;

Interest rate: 6% per annum;

Method of guarantee: Unsecured.

(iv) Loan Contract No. 1909/2023/HĐVV dated 19 September 2023

Loan amount: VND 15,000,000,000;

Purpose of borrowing: To supplement working capital for business operations;

Loan term: 12 months;

Interest rate: 5% per annum;

Method of guarantee: Unsecured.

(6) Loan Contract with individuals; Loan term: 1-6 months; Interest rate: 4%-6% per annum; To supplement working capital for business operations; Security: Unsecured

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

4.16. Owner's equity

4.16.1. Reconciliation table of equity

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

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

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

4.16.2. Details of owner's investment capital

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

4.16.3. Capital transactions with owners and dividend distribution, profit sharing

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

4.16.4. Shares

	Closing balance Shares	Opening balance Shares
Number of shares registered for issuance	44,174,520	42,174,520
Number of shares issued to the public	44,174,520	42,174,520
Ordinary shares	44,174,520	42,174,520
Preference shares	-	-
Number of shares repurchased	-	-
Ordinary shares	-	-
Preference shares	-	-
Number of outstanding shares in circulation	44,174,520	42,174,520
Ordinary shares	44,174,520	42,174,520
Preference shares	-	-
Par value of an ordinary share (VND/share)	10000	10000

4.16.5. Profits distribution

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

4.17. Off-Balance Sheet Items

Leased Assets

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

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

5. Additional information on the presented sections on the statement of income

5.1. Revenue from goods sold and services rendered

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

5.2. Cost of goods sold

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

5.3. Financial income

	Current year VND	Prior year VND
Bank and loan interest	47,564,350	7,416,003
Total	47,564,350	7,416,003
Financial income from related parties (Details stated in Note 7.3)	-	-

5.4. Financial expenses

	Current year VND	Prior year VND
Interest expense	73,133,546,015	108,276,033,433
Allowance for financial investments	1,363,517,842	416,437,139
Total	73,133,546,015	108,276,033,433
Financial expenses related to related parties (Details stated in Note 7.3)	3,429,260,274	2,399,189,041

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

5.5. Selling Expenses and Administrative Expenses

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

5.6. Other income

	Current year VND	Prior year VND
Sale, disposal of fixed assets	930,000,000	1,022,973,046
Others	62,186,697	59,796,297
Total	73,133,546,015	108,276,033,433

5.7. Other expenses

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

5.8. Basic earnings per share and Diluted earnings per share

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

5.9. Corporate income tax expense

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

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

	Current year VND	Prior year VND
I. Other Business Activities		
Profit before tax	2,882,034,339	1,514,728,061
Adjustments to accounting profit to determine taxable income for corporate income tax (CIT)	136,707,456	251,336,605
Increases in taxable income	136,707,456	251,336,605
Non-deductible expenses	136,707,456	251,336,605
Decreases in taxable income	-	-
Loss carryforwards and offsetting of profits and losses	-	-
Taxable income for CIT purposes	3,018,741,795	1,766,064,666
CIT rate	20%	20%
Current corporate income tax expense	603,748,359	353,212,934

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

	Current year VND	Prior year VND
II. Real Estate Business Activities		
Profit before tax	75,906,746,689	6,144,646,430
Adjustments to accounting profit to determine taxable income for corporate income tax (CIT)	-	-
Increases in taxable income	-	-
Decreases in taxable income	-	-
Loss carryforwards and offsetting of profits and losses	-	-
Taxable income for CIT purposes	75,906,746,689	6,144,646,430
CIT rate	20%	20%
CIT payable on real estate business activities for the year	15,181,349,338	1,228,929,286
Current corporate income tax expense based on taxable income for the period	15,785,097,697	1,582,142,220
Adjustments to prior years' CIT expenses recorded in the current period	-	184,186,648
Total current corporate income tax expense	15,785,097,697	1,766,328,868

5.10. Production and Business Costs by Element

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

6. Additional information on the presented sections on the statement of cash flows

6.1. Actual amounts of borrowings received during the year

	Current year VND	Prior year VND
Proceeds from borrowings under normal contracts	33,915,486,850	59,500,000,000
Total	33,915,486,850	59,500,000,000

6.2. Actual amounts of principal paid during the year

	Current year VND	Prior year VND
Repayment of borrowings under normal contracts	28,130,973,700	28,000,000,000
Total	28,130,973,700	28,000,000,000

7. Other information

7.1. Commitments

Operating lease commitments:

1. Land Lease Agreement No. 139/HĐTD dated 30 October, 2012 between People's Committee of Ha Nam Province and Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation:

- Leased land area: 7,052.53 m² (Seven thousand zero hundred fifty-two point fifty-three square meters) at Cau Giat Industrial Cluster, Duy Tien District, Ha Nam Province;
- Location and boundaries: Specified in Map Sheet No. 06, Land Lot No. 91, cadastral map of Chuyen Ngoai Commune, scale 1/2000; Land Lot No. 75, Appendix Map No. 27, cadastral map of Chau Giang Commune, scale 1/1000;
- Lease term: Until 17 May 2057;
- Purpose of use: Construction of a manufacturing enterprise for building materials and mechanical equipment;
- Land rental fee: VND 6,750/m²/year, applicable from May 25, 2012, with a fixed rate for five years until May 25, 2017. After this period, the rental fee is subject to adjustment in accordance with Decree No. 142/2005/ND-CP dated November 14, 2005, and Decree No. 121/2010/ND-CP dated December 30, 2010. Rental fees incurred prior to May 25, 2012, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation shall be settled in compliance with State regulations;
- Land rental price in 2024: 7,000 VND/m²/year.

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

2. Land Lease Agreement No. 80/HĐTĐ dated 10 September 2013 between People's Committee of Ha Nam Province and Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation:

- Leased land area: 5,784 m² (Five thousand seven hundred eighty-four square meters) in Hoang Dong Commune, Duy Tien District, Ha Nam Province;
- Location and boundaries: Specified in Map Sheet No. 14, Land Lot No. 56;
- Lease term: Until 05 August 2054;
- Land use purpose: Construction of an enterprise producing precast concrete structures and trading in construction machinery and equipment; According to document No. 1859/UBND-CT dated October 20, 2014 of the People's Committee of Ha Nam province on approving the adjustment of the investment project of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation, land use purpose (adjusted): Investment in construction, business of construction machinery and equipment and factory rental.
- Land rental fee: The land rental fee is applied according to the area along National Highway 1A within Hoang Dong Commune, Duy Tien District (from the slope leading into An Nhan Hamlet to the boundary with Tien Tan Commune). The land is categorized into two locations as follows:
 - + Location 1: Leased land area of 3,408.5 m² with a rental fee of VND 27,000/m²/year;
 - + Location 2: Leased land area of 2,375.5 m² with a rental fee of VND 18,900/m²/year.
- This land rental price is calculated from 1 September 2013 and is stable for 5 years from 1 September 2013 to 1 September 2018. At the end of the above period, the land rent price will be recalculated according to the provisions of Decree 142/2005/ND-CP dated 14 November 2005 of the Government on collection of land rent and water surface rent and Decree No. 121/2010/ND-CP dated 30 December 2010 of the Government on amending and supplementing a number of articles of Decree No. 142/2005/ND-CP dated 14 November 2005 of the Government on land rent and water surface rent collection. Land rent used before the date of signing this Land Lease Contract, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation is responsible for implementing according to State regulations.
- Land rental price in 2024: 25,920 VND/m²/year.

7.2. Assets under operating leases

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

	Current year VND	Prior year VND
Within one year	2,787,272,728	2,367,272,727
In the second to fifth year inclusive	6,320,227,273	6,005,454,545
After five years	8,509,090,909	8,836,363,636
Total	17,616,590,910	17,209,090,909

7.3. Transactions and balances with related parties

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

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

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

Income of key management members:

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

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

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

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

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

	Content	Closing balance VND	Opening balance VND
Members of The Board of Directors			
Mr. Nguyen Minh Hoan	Short-term borrowing	48,000,000,000	48,000,000,000

Short-term Accrued Expenses

	Current year VND	Prior year VND
Mr. Nguyen Minh Hoan	7,226,050,226	4,418,378,994
Total	7,226,050,226	4,418,378,994

7.3.2. Transactions and balances with other related parties

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

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (Continued)

List of other related parties

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

Transactions with other related parties

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

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

Balances of Receivables/(Payables) with Other Related Parties

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

Short-term Advances from Customers	Current year VND	Prior year VND
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Joint Stock Company, Ha Nam Province	60,000,000,000	-
Total	60,000,000,000	-

Bad debts	Current year VND	Prior year VND
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5,726,705,113	6,653,365,803
Total	5,726,705,113	6,653,365,803

Short-term Borrowings and Finance Leases	Current year VND	Prior year VND
Thanh My Development Joint Stock Company	10,000,000,000	10,000,000,000
Total	10,000,000,000	10,000,000,000

7.4. Information of Department

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

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

7.5. Events arising after the end of the year

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

7.6. Comparative figures

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



Preparer
Le Thi Dung



Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat



General Director
Nguyen Duc Long
Ha Nam, 25 February 2025