

**TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI**
**HANOI SOUTH HOUSING AND URBAN
DEVELOPMENT CORPORATION**

Số/No.: 79/2025/NHA-CBTT

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence – Freedom – Happiness

Ninh Bình, ngày 16 tháng 10 năm 2025

Ninh Binh, October 16, 2025

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, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình / *Cau Giat Industrial Cluster, Duy Tien Ward, Ninh Binh Province.*
- Điện thoại/*Telephone:* 84-(226) 384 77 56
- Email: dothinamhanoi@gmail.com

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

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội công bố thông tin Báo cáo tài chính Quý III năm 2025/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation announces the disclosure of the Quarter III 2025 Financial Statements.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 16/10/2025 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn>/*This information was published on the company's website on October 16, 2025, as in the link: http://www.namhanoi.com.vn.*

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

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

- Báo cáo tài chính Quý III năm 2025/
Quarter III 2025 Financial Statements.

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE

Người đại diện theo pháp luật/*Legal representative*



Digitally signed by TỔNG
CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI
Date: 2025.10.16 10:43:13
+07'00'

TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2025

Gồm các biểu:

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| 1. Bảng cân đối kế toán | (Mẫu số B01 - DN) |
| 2. Kết quả hoạt động kinh doanh | (Mẫu số B02 - DN) |
| 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | (Mẫu số B04 - DN) |
| 4. Thuyết minh báo cáo tài chính | (Mẫu số B09 - DN) |

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 3 NĂM 2025

Gồm các biểu:

- | | |
|----------------------------------|-------------------|
| 1. Bảng cân đối kế toán | (Mẫu số B01 - DN) |
| 2. Kết quả hoạt động kinh doanh | (Mẫu số B02 - DN) |
| 3. Báo cáo lưu chuyển tiền tệ | (Mẫu số B04 - DN) |
| 4. Thuyết minh báo cáo tài chính | (Mẫu số B09 - DN) |

DN - BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		102.098.178.402	194.006.433.766
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110		5.567.470.951	21.633.945.852
1. Tiền	111	5.1	5.567.470.951	18.633.945.852
2. Các khoản tương đương tiền	112		-	3.000.000.000
II. Các khoản đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	123		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		40.189.794.474	57.367.291.774
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.2	14.061.884.935	44.716.935.347
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.3	32.598.591.040	19.373.762.557
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu về cho vay ngắn hạn	135		-	-
6. Phải thu ngắn hạn khác	136		210.011.118	21.357.489
7. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi	137		(6.680.692.619)	(6.744.763.619)
8. Tài sản thiếu chờ xử lý	139		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		40.760.698.218	93.505.779.005
1. Hàng tồn kho	141	5.4	40.760.698.218	93.505.779.005
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho	149		-	-
V. Tài sản ngắn hạn khác	150		15.580.214.759	21.499.417.135
1. Chi phí trả trước ngắn hạn	151		10.176.328	12.288.598
2. Thuế GTGT được khấu trừ	152		15.570.038.431	21.487.128.537
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	153		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	154		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	155		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		797.138.334.509	606.664.580.631
I. Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
1. Phải thu dài hạn của khách hàng	211		-	-
2. Trả trước cho người bán dài hạn	212		-	-
3. Vốn kinh doanh ở đơn vị trực thuộc	213		-	-
4. Phải thu nội bộ dài hạn	214		-	-
5. Phải thu về cho vay dài hạn	215		-	-
6. Phải thu dài hạn khác	216		-	-
7. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	219		-	-
II. Tài sản cố định	220		92.365.542.865	62.975.113.609
1. Tài sản cố định hữu hình	221		92.365.542.865	62.975.113.609
- Nguyên giá	222	5.5	157.184.852.928	123.452.888.294
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(64.819.310.063)	(60.477.774.685)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Nguyên giá	225		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	226		-	-
3. Tài sản cố định vô hình	227		-	-
- Nguyên giá	228		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	229		-	-
III. Bất động sản đầu tư	230		-	-
- Nguyên giá	231		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	232		-	-
IV. Tài sản dở dang dài hạn	240		698.740.876.931	539.088.747.966
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	241		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	242	5.6	698.740.876.931	539.088.747.966
V. Đầu tư tài chính dài hạn	250		4.421.530.700	4.545.406.029
1. Đầu tư vào công ty con	251		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	252		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	253	5.7	10.000.000.000	10.000.000.000
4. Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	254		(5.578.469.300)	(5.454.593.971)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn	255		-	-
VI. Tài sản dài hạn khác	260		1.610.384.013	55.313.027
1. Chi phí trả trước dài hạn	261		1.610.384.013	55.313.027
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	262		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	263		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	268		-	-
5. Lợi thế thương mại	269		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN	270		899.236.512.911	800.671.014.397
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		306.317.025.413	284.657.954.576
I. Nợ ngắn hạn	310		170.054.152.675	233.769.522.502
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.8	26.661.324.271	15.961.905.853
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.9	-	74.400.000.000
3. Thuế và các khoản phải nộp nhà nước	313		19.319.113.852	15.772.344.210
4. Phải trả người lao động	314		-	1.547.722.213
5. Chi phí phải trả ngắn hạn	315		9.442.214.552	7.226.050.226
6. Phải trả nội bộ ngắn hạn	316		-	-
7. Phải trả theo tiến độ kế hoạch hợp đồng xây dựng	317		-	-
8. Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		918.000.000	-
9. Phải trả ngắn hạn khác	319	5.10	55.000.000	5.455.000.000
10. Vay và nợ ngắn hạn	320	5.11	113.658.500.000	113.406.500.000
11. Dự phòng phải trả ngắn hạn	321		-	-
12. Quỹ khen thưởng phúc lợi	322		-	-
13. Quỹ bình ổn giá	323		-	-
14. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	324		-	-
II. Nợ dài hạn	330		136.262.872.738	50.888.432.074
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Chi phí phải trả dài hạn	333		-	-
4. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	334		-	-

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
5. Phải trả nội bộ dài hạn	335		-	-
6. Doanh thu chưa thực hiện dài hạn	336		-	-
7. Phải trả dài hạn khác	337	5.10	34.536.358.800	31.709.667.600
8. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	5.11	101.726.513.938	19.178.764.474
9. Trái phiếu chuyển đổi	339		-	-
10. Cổ phiếu ưu đãi	340		-	-
11. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	341		-	-
12. Dự phòng phải trả dài hạn	342		-	-
13. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	343		-	-
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400		592.919.487.498	516.013.059.821
I. Vốn chủ sở hữu	410	5.12	592.919.487.498	516.013.059.821
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		485.917.090.000	441.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		485.917.090.000	441.745.200.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu quỹ	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ hỗ trợ sắp xếp doanh nghiệp	419		-	-
10. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	420		-	-
11. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421	5.13	106.796.281.498	74.061.743.821
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	421a		29.889.853.821	11.058.060.490
- LNST chưa phân phối kỳ này	421b		76.906.427.677	63.003.683.331
12. Nguồn vốn đầu tư XDCB	422		-	-
13. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
1. Nguồn kinh phí	431		-	-
2. Nguồn kinh phí đã hình thành TSCĐ	432		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN	440		899.236.512.911	800.671.014.397

Ninh Bình, ngày 15 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đắc Long

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.14	97.292.349.366	24.678.884.515	269.253.581.128	119.865.532.146
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ	10		97.292.349.366	24.678.884.515	269.253.581.128	119.865.532.146
4. Giá vốn hàng bán	11	5.15	58.793.720.233	7.542.051.278	163.001.165.549	45.908.907.744
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ	20		38.498.629.133	17.136.833.237	106.252.415.579	73.956.624.402
6. Doanh thu hoạt động tài chính	21	5.16	41.065.223	9.526.950	61.792.759	25.116.746
7. Chi phí tài chính	22	5.16	1.015.230.097	585.825.410	2.859.946.982	2.000.624.516
- Trong đó: Chi phí lãi vay	23		1.015.230.097	585.825.410	2.736.071.653	1.817.504.507
8. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	24		-	-	-	-
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.17	2.402.572.747	1.641.166.044	6.900.265.819	6.585.497.240
11. Lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh	30		35.121.891.512	14.919.368.733	96.553.995.537	65.395.619.392
12. Thu nhập khác	31	5.18	-	-	-	992.186.697
13. Chi phí khác	32		10.141.850	86.586.385	336.768.753	117.610.509
14. Lợi nhuận khác	40		(10.141.850)	(86.586.385)	(336.768.753)	874.576.188
15. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	50		35.111.749.662	14.832.782.348	96.217.226.784	66.270.195.580
16. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.19	7.024.378.302	2.966.556.470	19.310.799.107	13.260.243.941
17. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
18. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	60		28.087.371.360	11.866.225.878	76.906.427.677	53.009.951.639
18.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		-	-	-	-
18.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
19. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		-	-	-	-
20. Lãi suy giảm trên cổ phiếu	71		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU



Lê Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Tạ Ngọc Nhất

Ninh Bình, ngày 15 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Đắc Long

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

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
I. Lưu chuyển tiền từ hoạt động kinh doanh				
1. Lợi nhuận trước thuế	01		96.217.226.784	66.270.195.580
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		4.341.535.378	4.304.918.764
- Các khoản dự phòng	03		59.804.329	233.120.009
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư	05		(61.792.759)	(25.116.746)
- Chi phí lãi vay	06		2.736.071.653	1.817.504.507
- Các khoản điều chỉnh khác	07			-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		103.292.845.385	72.600.622.114
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		23.368.669.524	7.094.480.779
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		52.745.080.787	21.619.678.668
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		(106.360.654.080)	(72.429.366.954)
- Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.552.958.716)	1.161.460.357
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Tiền lãi vay đã trả	14		(1.860.866.228)	(1.471.581.503)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.600.188.814)	(659.218.459)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		54.031.927.858	27.916.075.002
II. Lưu chuyển tiền từ hoạt động đầu tư				
1. Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(152.959.944.982)	(19.153.736.182)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	930.000.000
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		-	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		-	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		61.792.759	25.116.746
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(152.898.152.223)	(18.198.619.436)
III. Lưu chuyển tiền từ hoạt động tài chính				
1. Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		44.171.890.000	20.000.000.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		141.907.874.464	15.106.500.000
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(59.108.125.000)	(33.920.361.850)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		(44.171.890.000)	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		82.799.749.464	1.186.138.150
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(16.066.474.901)	10.903.593.716
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	21.633.945.852	8.289.987.259
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	5.567.470.951	19.193.580.975

Ninh Bình, ngày 15 tháng 10 năm 2025

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tạ Ngọc Nhất



Nguyễn Đắc Long

1. THÔNG TIN DOANH NGHIỆP**1.1 Hình thức sở hữu vốn**

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0700222689 ngày 27/11/2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 15 vào ngày 10/06/2025 do Sở Kế hoạch và Đầu tư Tỉnh Hà Nam cấp.

Trụ sở chính của Công ty hiện đặt tại Cụm Công nghiệp Cầu Giát, phường Duy Tiên, tỉnh Ninh Bình.

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

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

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

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

Trong quá trình hoạt động và phát triển, Tổng công ty đã nhiều lần tăng vốn. Đến ngày 30/09/2025, Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 485.917.090.000 đồng, chia thành 48.591.709 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

1.4 Cơ cấu tổ chức quản lý và điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 30/09/2025 và đến ngày lập Báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

Ông Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch
Ông Nguyễn Văn Hùng	Thành viên
Ông Nguyễn Đắc Long	Thành viên
Ông Cù Đức Ngọc	Thành viên
Ông Trần Ngọc Tuyền	Thành viên độc lập

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

Ông Nguyễn Đắc Long	Tổng Giám đốc
Ông Nguyễn Hoàng Đạo	Phó Tổng giám đốc
Ông Nguyễn Đức Kiên	Phó Tổng giám đốc

1.5 Người đại diện theo pháp luật

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ KỶ KẾ TOÁN

2.1 Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

2.2 Kỳ kế toán

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

3. ÁP DỤNG CÁC CHUẨN MỰC KẾ TOÁN MỚI

Tổng Công ty áp dụng Chế độ kế toán Doanh nghiệp ban hành theo Thông tư số 200/2014/QĐ-BTC ngày 22/12/2014 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 Ước tính kế toán

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản phải thu

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

4.4 Hàng tồn kho

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.7 Các khoản phải trả

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

4.8 Vay và nợ thuê tài chính

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

4.9 Chi phí đi vay

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

4.10 Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

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

4.11 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

4.12 Chi phí tài chính

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

4.13 Thuế

Thuế thu nhập doanh nghiệp

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

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

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

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

Thuế khác

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

4.14 Bên liên quan

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

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

5.1 TIỀN VÀ CÁC KHOẢN TƯƠNG ĐƯƠNG TIỀN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tiền mặt	1.495.999.410	128.223.029
Tiền gửi ngân hàng	4.071.471.541	18.505.722.823
Cộng	5.567.470.951	18.633.945.852

5.2 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.726.705.113	5.726.705.113
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	5.351.796.000	-
Công ty Trách nhiệm hữu hạn HDT	1.392.148.168	1.177.774.202
Ban QLDA CT đường GTLX Hòa Mạc - Châu Giang	528.629.000	528.629.000
Các khách hàng khác	1.062.606.654	37.283.827.032
Cộng	14.061.884.935	44.716.935.347

5.3 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Công ty Cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Hà Nội	7.987.370.145	-
Công ty Cổ phần Q.Home	3.333.000.000	2.000.000.000
Công ty Cổ phần Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	2.884.342.847	2.273.266.767
Công ty TNHH Hùng Dũng	2.000.000.000	-
Khách hàng khác	16.393.878.048	15.100.495.790
Cộng	32.598.591.040	19.373.762.557

5.4 HÀNG TỒN KHO

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	2.688.517.900	3.797.116.997
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	38.072.180.318	89.708.662.008
- Các công trình xây dựng	14.168.520.202	41.822.557.755
- Dự án Khu dân cư Mộc Bắc	23.903.660.116	47.886.104.253
Cộng	40.760.698.218	93.505.779.005

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

Cụm CN Cầu Giát, Duy Tiên, Ninh Bình

Báo cáo tài chính

Cho giai đoạn từ 01/01/2025 đến 30/09/2025

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

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

5.5 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, vật kiến trúc VND	Máy móc, thiết bị VND	Phương tiện vận tải VND	Dụng cụ quản lý VND	Tài sản cố định khác VND	Tổng cộng VND
NGUYÊN GIÁ						
Tại ngày 01/01/2025	88.241.230.142	22.251.545.158	11.659.294.813	1.300.818.181	-	123.452.888.294
Tăng trong kỳ	32.361.964.634	1.050.000.000	-	-	320.000.000	33.731.964.634
Mua trong kỳ	-	1.050.000.000	-	-	320.000.000	1.370.000.000
Tăng do XDCB hoàn thành	32.361.964.634	-	-	-	-	32.361.964.634
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	120.603.194.776	23.301.545.158	11.659.294.813	1.300.818.181	320.000.000	157.184.852.928
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
Tại ngày 01/01/2025	35.749.914.393	13.366.283.018	10.484.854.716	876.722.558	-	60.477.774.685
Tăng trong kỳ	2.601.000.126	1.285.399.592	290.826.401	164.042.592	266.667	4.341.535.378
Trích khấu hao	2.601.000.126	1.285.399.592	290.826.401	164.042.592	266.667	4.341.535.378
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/09/2025	38.350.914.519	14.651.682.610	10.775.681.117	1.040.765.150	266.667	64.819.310.063
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2025	52.491.315.749	8.885.262.140	1.174.440.097	424.095.623	-	62.975.113.609
Tại ngày 30/09/2025	82.252.280.257	8.649.862.548	883.613.696	260.053.031	319.733.333	92.365.542.865

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

MẪU B09 - DN

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

5.6 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỮ DANG

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV tại Khu đô thị Hòa Mạc	208.196.625.067	204.533.396.437
Dự án ĐTXD tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức đối tác công tư (PPP) và hai dự án đối ứng Khu nhà ở đô thị Văn Xá, Chợ Lương	212.981.666.807	186.729.282.973
Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chỉ tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao	62.059.142.510	43.228.732.916
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	67.206.918.129	54.382.061.433
Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, thị xã Duy Tiên	45.253.173.665	43.858.385.162
Dự án Khu nhà ở Tân Hà	102.694.497.050	6.112.773.771
Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn	348.853.703	-
Chi phí sửa chữa lớn Khu Nhà xưởng Hoàng Đông	-	244.115.274
Cộng	698.740.876.931	539.088.747.966

5.7 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	10.000.000.000
Cộng	10.000.000.000	10.000.000.000

5.8 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Công ty TNHH Thương mại Hà Hiệu	4.636.994.885	2.366.357.983
Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	3.883.788.988	-
Công ty TNHH Thương mại và Xây dựng Sơn Huyền	3.142.904.093	-
Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	1.537.015.000	1.645.070.000
Các nhà cung cấp khác	13.460.621.305	11.950.477.870
Cộng	26.661.324.271	15.961.905.853

5.9 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Người mua trả tiền trước ngắn hạn		
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III	-	60.000.000.000
Các cá nhân nộp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Mộc Bắc	-	14.400.000.000
Cộng	-	74.400.000.000

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

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

5.10 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Phải trả khác ngắn hạn	55.000.000	5.455.000.000
Các khoản phải trả đặt cọc khác	55.000.000	55.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	-	5.400.000.000
Phải trả khác dài hạn	34.536.358.800	31.709.667.600
Tiền góp vốn liên danh thực hiện dự án của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt theo hợp đồng số 01/HĐ - LD ngày 24 tháng 08 năm 2018 để thực hiện ĐTXD tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 và hai dự án đối ứng Khu nhà ở đô thị Văn Xá, Chợ Lương	34.536.358.800	31.709.667.600
Cộng	34.591.358.800	37.164.667.600

5.11 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2025 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/09/2025 VND
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	113.406.500.000	56.903.250.000	(56.651.250.000)	113.658.500.000
Vay ngân hàng	34.600.000.000	32.900.000.000	(30.600.000.000)	36.900.000.000
Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam Chi nhánh Thị xã Duy Tiên Hà Nam	34.600.000.000	32.900.000.000	(30.600.000.000)	36.900.000.000
Vay dài hạn đến hạn trả	4.006.500.000	2.003.250.000	(2.551.250.000)	3.458.500.000
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	1.814.500.000	907.250.000	(907.250.000)	1.814.500.000
NH TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	2.192.000.000	1.096.000.000	(1.644.000.000)	1.644.000.000
Vay các bên liên quan	58.000.000.000	-	(20.000.000.000)	38.000.000.000
Chủ tịch HĐQT - Nguyễn Minh Hoàn	48.000.000.000	-	(10.000.000.000)	38.000.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	10.000.000.000	-	(10.000.000.000)	-
Vay cá nhân	16.800.000.000	22.000.000.000	(3.500.000.000)	35.300.000.000
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	19.178.764.474	85.004.624.464	(2.456.875.000)	101.726.513.938
Vay ngân hàng	19.178.764.474	85.004.624.464	(2.456.875.000)	101.726.513.938
Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	12.069.734.274	85.004.624.464	(1.360.875.000)	95.713.483.738
NH TMCP Công thương Việt Nam Chi nhánh Hà Nam	7.109.030.200	-	(1.096.000.000)	6.013.030.200
Cộng	132.585.264.474	141.907.874.464	(59.108.125.000)	215.385.013.938

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

5.12 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ tiêu	01/01/2025 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	30/09/2025 (VND)
I. Vốn chủ sở hữu	516.013.059.821	121.135.093.053	(44.171.890.000)	592.976.262.874
1. Vốn chủ sở hữu	441.745.200.000	44.171.890.000	-	485.917.090.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	206.116.000	-	-	206.116.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	74.061.743.821	76.906.427.677	(44.171.890.000)	106.796.281.498
II. Nguồn kinh phí và quỹ khác	-	-	-	-
1. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	-	-	-	-
2. Nguồn vốn đầu tư xây dựng cơ bản	-	-	-	-
Cộng	516.013.059.821	121.078.317.677	(44.171.890.000)	592.919.487.498

Chi tiết vốn chủ sở hữu

Tại thời điểm 30/09/2025, tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty là: 485.917.090.000 đồng. Tình hình góp vốn cụ thể như sau:

Cổ đông	Cơ cấu sở hữu			Trong đó		Giá trị vốn thực góp tại 30/09/2025 (VND)
	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	
Nguyễn Minh Hoàn	11.098.340	22,84%	110.983.400.000	11.098.340	-	110.983.400.000
Cù Đức Ngọc	68.750	0,14%	687.500.000	68.750	-	687.500.000
Trần Ngọc Tuyền	9.610	0,02%	96.100.000	9.610	-	96.100.000
Nguyễn Văn Hùng	472.708	0,97%	4.727.080.000	472.708	-	4.727.080.000
Nguyễn Đắc Long	364.100	0,75%	3.641.000.000	364.100	-	3.641.000.000
Nguyễn Hoàng Đạo	2.573.636	5,30%	25.736.360.000	2.573.636	-	25.736.360.000
Nguyễn Đức Kiên	2.404.848	4,95%	24.048.480.000	2.404.848	-	24.048.480.000
Tạ Ngọc Nhất	1.027.585	2,11%	10.275.850.000	1.027.585	-	10.275.850.000
Các cổ đông khác	30.572.132	62,92%	305.721.320.000	30.572.132	-	305.721.320.000
Cộng	48.591.709	100,00%	485.917.090.000	48.591.709	-	485.917.090.000

Cổ phiếu	30/09/2025 CP	01/01/2025 CP
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	48.591.709	44.174.520
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	48.591.709	44.174.520
+ Cổ phiếu thường	48.591.709	44.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng Cổ phiếu đã mua lại	-	-
+ Cổ phiếu thường	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	48.591.709	44.174.520
+ Cổ phiếu thường	48.591.709	44.174.520
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)

Mẫu B09 - DN

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

5.13 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang	74.061.743.821	11.058.060.490
Tổng lợi nhuận trước thuế phát sinh trong kỳ	96.288.196.005	78.788.781.028
Điều chỉnh tăng	336.768.753	136.707.456
Thuế thu nhập doanh nghiệp	19.310.799.107	15.785.097.697
Điều chỉnh chi phí thuế thu nhập doanh nghiệp của các năm trước vào chi phí thuế thu nhập hiện hành năm nay	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp	19.310.799.107	15.785.097.697
Lợi nhuận sau thuế	76.906.427.677	63.003.683.331
Phân phối thu nhập	44.171.890.000	-
- Trích lập quỹ dự phòng tài chính	-	-
- Trích lập quỹ đầu tư phát triển sản xuất	-	-
- Trích quỹ khen thưởng phúc lợi	-	-
Phát hành CP trả cổ tức	44.171.890.000	-
Trả cổ phiếu thưởng cho cổ đông hiện hữu và cổ phiếu thưởng cho CBCNV	-	-
Lợi nhuận chưa phân phối	106.796.281.498	74.061.743.821

5.14 DOANH THU

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	162.324.087.709	14.620.855.285
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	2.249.037.284	1.785.276.356
Doanh thu của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	104.680.456.135	103.459.400.505
Cộng	269.253.581.128	119.865.532.146

5.15 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	134.936.686.729	12.255.210.041
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.461.513.816	1.311.008.490
Giá vốn của bất động sản đã bán	26.602.965.004	32.342.689.213
Cộng	163.001.165.549	45.908.907.744

5.16 DOANH THU, CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính		
Lãi tiền gửi, cho vay	61.792.759	25.116.746
Cộng	61.792.759	25.116.746
Chi phí hoạt động tài chính		
Lãi tiền vay	2.736.071.653	1.817.504.507
Dự phòng tổn thất đầu tư	123.875.329	183.120.009
Cộng	2.859.946.982	2.000.624.516

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5.17 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP**

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Chi phí nhân viên quản lý	3.026.966.074	2.259.900.222
Chi phí đồ dùng văn phòng	49.379.549	81.656.090
Chi phí khấu hao TSCĐ	560.788.657	516.411.451
Thuế, phí và lệ phí	244.913.134	102.644.495
Chi phí dự phòng	-	50.000.000
Hoàn nhập dự phòng	(64.071.000)	-
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.988.126.776	2.328.249.989
Chi phí bằng tiền khác	94.162.629	1.246.634.993
Cộng	6.900.265.819	6.585.497.240

5.18 THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Thanh lý tài sản cố định	-	930.000.000
Các khoản khác	-	62.186.697
Cộng	-	992.186.697

5.19 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
	VND	VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	96.217.226.784	66.270.195.580
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	(336.768.753)	(31.024.124)
Tổng thu nhập chịu thuế	96.553.995.537	66.301.219.704
- Điều chỉnh tăng	336.768.753	31.024.124
- Điều chỉnh giảm	-	-
Trong đó: + Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	69.899.552.088	65.625.087.966
+ Thu nhập từ các hoạt động khác	26.654.443.449	676.131.738
Thuế suất thông thường của kinh doanh bất động sản	20%	20%
Thuế suất của các hoạt động khác	20%	20%
Chi phí thuế TNDN từ kinh doanh bất động sản	13.979.910.417	13.125.017.593
Chi phí thuế TNDN từ các hoạt động khác	5.330.888.690	135.226.348
Thuế TNDN		
Thuế TNDN truy thu theo Quyết định của Cục thuế	-	-
Thuế TNDN thực tế phải nộp	19.310.799.107	13.260.243.941
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	76.906.427.677	53.009.951.639

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**Mẫu B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5.20 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN****Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:**

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2025 đến 30/09/2025	Từ 01/01/2024 đến 30/09/2024
- HAPDIC	Doanh thu xây lắp	162.362.774.073	-
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	10.000.000.000	-
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	1.976.712.326	2.101.917.808
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Trả gốc vay	10.000.000.000	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay đã trả	332.054.791	470.356.165

Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Chỉ tiêu	30/09/2025	01/01/2025
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	5.726.705.113	5.726.705.113
- HAPDIC	Phải thu khách hàng	5.351.796.000	-
- HAPDIC	Người mua trả tiền trước	-	60.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	38.000.000.000	48.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	9.202.762.552	7.226.050.226
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	-	10.000.000.000

5.21 CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

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

5.22 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

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

5.23 SỐ LIỆU SO SÁNH

Số liệu so sánh được lấy theo Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế và Báo cáo tài chính cho kỳ hoạt động 9 tháng kết thúc ngày 30/09/2024 của Tổng Công ty.

NGƯỜI LẬP BIỂU

Lê Thị Dung

KẾ TOÁN TRƯỞNG

Tạ Ngọc Nhất

Ninh Bình, ngày 15 tháng 10 năm 2025



Nguyễn Đắc Long

FINANCIAL REPORT

QUARTER 3 2025

Including:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. Balance Sheet | (Form B01 - DN) |
| 2. Income Statement | (Form B02 - DN) |
| 3. Cash Flow Statement | (Form B04 - DN) |
| 4. Notes to Financial Statements | (Form B09 - DN) |

FINANCIAL REPORT

QUARTER 3 2025

Including:

- | | |
|----------------------------------|-----------------|
| 1. Balance Sheet | (Form B01 - DN) |
| 2. Income Statement | (Form B02 - DN) |
| 3. Cash Flow Statement | (Form B04 - DN) |
| 4. Notes to Financial Statements | (Form B09 - DN) |

DN - BALANCE SHEET

Items	Codes	Notes	Closing Balance	Opening Balance
ASSET				
A- SHORT-TERM ASSETS	100		102,098,178,402	194,006,433,766
I. Cash and cash equivalents	110		5,567,470,951	21,633,945,852
1. Cash	111	5.1	5,567,470,951	18,633,945,852
2. Cash equivalent	112		-	3,000,000,000
II. Short-term investment	120		-	-
1. Short-term investment	121		-	-
2. Provision for diminution in value of short-term investments	122		-	-
3. Held to maturity investments	123		-	-
III. Current account receivables	130		40,189,794,474	57,367,291,774
1. Accounts receivable	131	5.2	14,061,884,935	44,716,935,347
2. Advances to suppliers	132	5.3	32,598,591,040	19,373,762,557
3. Short-term inter-company receivable	133		-	-
4. Construction contractor receivables based on agreed progress billings	134		-	-
5. Short-term loan receivables	135		-	-
6. Other receivables	136		210,011,118	21,357,489
7. Provision for doubtful debts	137		(6,680,692,619)	(6,744,763,619)
8. Deficits in assets awaiting for solution	139		-	-
IV. Inventories	140		40,760,698,218	93,505,779,005
1. Inventories	141	5.4	40,760,698,218	93,505,779,005
2. Provision for obsolete inventories	149		-	-
V. Other current assets	150		15,580,214,759	21,499,417,135
1. Short-term prepaid expenses	151		10,176,328	12,288,598
2. VAT deductibles	152		15,570,038,431	21,487,128,537
3. Tax and other receivables from the State	153		-	-
4. Government bond sale and repurchase transactions	154		-	-
4. Other current assets	155		-	-
B. LONG-TERM ASSETS	200		797,138,334,509	606,664,580,631
I. Long-term receivables	210		-	-
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advance to suppliers	212		-	-
3. Paid-in capital in wholly owned subsidiaries	213		-	-
4. Long-term intercompany receivables	214		-	-
5. Long-term loan receivables	215		-	-
6. Other long-term receivables	216		-	-
7. Provision for doubtful long-term receivables	219		-	-
II. Fixed assets	220		92,365,542,865	62,975,113,609
1. Tangible fixed assets	221		92,365,542,865	62,975,113,609
- Cost	222	5.5	157,184,852,928	123,452,888,294
- Accumulated depreciation	223		(64,819,310,063)	(60,477,774,685)
2. Finance leases	224		-	-

Items	Codes	Notes	Closing Balance	Opening Balance
- Cost	225		-	-
- Accumulated depreciation	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227		-	-
- Cost	228		-	-
- Accumulated amortisation	229		-	-
III. Investment properties	230		-	-
- Cost	231		-	-
- Accumulated depreciation	232		-	-
IV. Long-term asset in progress	240		698,740,876,931	539,088,747,966
1. Long-term work in progress	241		-	-
2. Construction in progress	242	5.6	698,740,876,931	539,088,747,966
V. Long-term investments	250		4,421,530,700	4,545,406,029
1. Investment in subsidiaries	251		-	-
2. Investments in joint-ventures and associates	252		-	-
3. Other long-term financial investments	253	5.7	10,000,000,000	10,000,000,000
4. Provision for long-term financial investments	254		(5,578,469,300)	(5,454,593,971)
5. Held to maturity investments	255		-	-
VI. Other long-term assets	260		1,610,384,013	55,313,027
1. Long-term prepaid expenses	261		1,610,384,013	55,313,027
2. Deferred tax assets	262		-	-
3. Long-term reserved spare parts	263		-	-
4. Other long-term assets	268		-	-
5. Commercial advantage	269		-	-
TOTAL ASSETS	270		899,236,512,911	800,671,014,397
RESOURCES				
C. LIABILITIES	300		306,317,025,413	284,657,954,576
I. Current liabilities	310		170,054,152,675	233,769,522,502
1. Accounts payable	311	5.8	26,661,324,271	15,961,905,853
2. Advances from customers	312	5.9	-	74,400,000,000
3. Statutory obligations	313		19,319,113,852	15,772,344,210
4. Payables to employees	314		-	1,547,722,213
5. Accrued expenses	315		9,442,214,552	7,226,050,226
6. Inter-company payables	316		-	-
7. Construction contractor payables based on agreed progress billings	317		-	-
8. Unearned revenue	318		918,000,000	-
9. Other payables	319	5.10	55,000,000	5,455,000,000
10. Short-term loans and debts	320	5.11	113,658,500,000	113,406,500,000
11. Provision for current payables	321		-	-
12. Reward and welfare fund	322		-	-
13. Price stabilization fund	323		-	-
14. Government bond sale and repurchase transactions	324		-	-
II. Long-term liabilities	330		136,262,872,738	50,888,432,074
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Advances from customers	332		-	-
3. Accrued expenses	333		-	-
4. Long-term inter-company payables	334		-	-

Items	Codes	Notes	Closing Balance	Opening Balance
5. Long-term inter-company payables	335		-	-
6. Unearned revenue	336		-	-
7. Other long-term payables	337	5.10	34,536,358,800	31,709,667,600
8. Long-term loans and debts	338	5.11	101,726,513,938	19,178,764,474
9. Convertible notes	339		-	-
10. Preference shares	340		-	-
11. Deferred tax liabilities	341		-	-
12. Provision for long-term payables	342		-	-
13. Science and technology development fund	343		-	-
D. OWNER'S EQUITY	400		592,919,487,498	516,013,059,821
I. Owner's equity	410	5.12	592,919,487,498	516,013,059,821
1. Share capital	411		485,917,090,000	441,745,200,000
- Ordinary shares carrying voting rights	411a		485,917,090,000	441,745,200,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412		206,116,000	206,116,000
3. Convertible options	413		-	-
4. Other owner's capital	414		-	-
5. Treasury shares	415		-	-
6. Assets revaluation reserve	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development reserve	418		-	-
9. Enterprise reorganization support funds	419		-	-
10. Other owner's funds	420		-	-
11. Retained earnings	421	5.13	106,796,281,498	74,061,743,821
- Retained earnings to the prior year end	421a		29,889,853,821	11,058,060,490
- Retained earnings of the current year	421b		76,906,427,677	63,003,683,331
12. Construction investment capital	422		-	-
13. Non-controlling shareholder interests	429		-	-
II. Other funds and reserves	430		-	-
1. Subsidised fund	431		-	-
2. Fixed assets forming fund	432		-	-
TOTAL RESOURCES	440		899,236,512,911	800,671,014,397

PREPARER



Le Thi Dung

CHIEF ACCOUNTANT



Ta Ngoc Nhat

Ninh Binh, October 15, 2025



GENERAL DIRECTOR

Nguyen Dac Long

DN - INCOME STATEMENT

Items	Codes	Notes	This quarter of current year	This quarter of previous year	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (current year)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (previous year)
1. Gross revenue from goods sold and service rendered	01	5.14	97,292,349,366	24,678,884,515	269,253,581,128	119,865,532,146
2. Less deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue from goods sold and service rendered	10		97,292,349,366	24,678,884,515	269,253,581,128	119,865,532,146
4. Cost of goods sold and service rendered	11	5.15	58,793,720,233	7,542,051,278	163,001,165,549	45,908,907,744
5. Gross profit from goods sold and service rendered	20		38,498,629,133	17,136,833,237	106,252,415,579	73,956,624,402
6. Financial income	21	5.16	41,065,223	9,526,950	61,792,759	25,116,746
7. Financial expenses	22	5.16	1,015,230,097	585,825,410	2,859,946,982	2,000,624,516
<i>Including: Interest expenses</i>	23		1,015,230,097	585,825,410	2,736,071,653	1,817,504,507
8. Profit and loss in joint ventures and associates	24		-	-	-	-
8. Selling expenses	25		-	-	-	-
9. General administration expenses	26	5.17	2,402,572,747	1,641,166,044	6,900,265,819	6,585,497,240
10. Operating profit	30		35,121,891,512	14,919,368,733	96,553,995,537	65,395,619,392
11. Other income	31	5.18	-	-	-	992,186,697
12. Other expenses	32		10,141,850	86,586,385	336,768,753	117,610,509
13. Loss from other activities	40		(10,141,850)	(86,586,385)	(336,768,753)	874,576,188
14. Accounting profit before tax	50		35,111,749,662	14,832,782,348	96,217,226,784	66,270,195,580
15. Current corporate income tax expenses	51	5.19	7,024,378,302	2,966,556,470	19,310,799,107	13,260,243,941
16. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-	-	-
17. Net profit after corporate income tax	60		28,087,371,360	11,866,225,878	76,906,427,677	53,009,951,639
18.1. Profit after tax of parent company	61		-	-	-	-
18.2. Non-controlling parent company's profit after tax	62		-	-	-	-
19. Basic earnings per share (*)	70		-	-	-	-
20. Diluted earnings per share (*)	71		-	-	-	-

PREPARER


Le Thi Dung

CHIEF ACCOUNTANT


Ta Ngoc Nhat

GENERAL DIRECTOR


Nguyen Duc Long

DN - CASH FLOW STATEMENT (INDIRECT)

Items	Codes	Notes	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (current year)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (previous year)
I. Cash flows from operating activities				
1. Profit/(Loss) before tax	01		96,217,226,784	66,270,195,580
2. Adjustments for:				
- Depreciation	02		4,341,535,378	4,304,918,764
- Provisions	03		59,804,329	233,120,009
- Unrealised foreign exchange (gains) losses	04		-	-
- (Profits)/loss from investing activities	05		(61,792,759)	(25,116,746)
- Interest expenses	06		2,736,071,653	1,817,504,507
- Other adjustments	07			-
3. Operating profit before movements in working capital	08		103,292,845,385	72,600,622,114
- (Increase)/Decrease in receivables	09		23,368,669,524	7,094,480,779
- (Increase)/Decrease in inventories	10		52,745,080,787	21,619,678,668
- Increase/(Decrease) in payables and accruals	11		(106,360,654,080)	(72,429,366,954)
- (Increase)/decrease in prepaid expenses	12		(1,552,958,716)	1,161,460,357
- Increase, decrease trading securities	13		-	-
- Interest paid	14		(1,860,866,228)	(1,471,581,503)
- Enterprise income tax paid	15		(15,600,188,814)	(659,218,459)
- Other cash inflows from operating activities	16		-	-
- Other cash outflows from operating activities	17		-	-
Net cash from/(used in) operating activities	20		54,031,927,858	27,916,075,002
II. Cash flows from investing activities				
1. Acquisition and construction of fixed assets	21		(152,959,944,982)	(19,153,736,182)
2. Proceeds from disposals of fixed assets and other long-term assets	22		-	930,000,000
3. Lending and purchases of debt instruments of other entities	23		-	-
4. Collections from borrowers and sale of debt/instruments	24		-	-
5. Payments for investments in other entities	25		-	-
6. Proceeds from sale of investments in other entities	26		-	-
7. Interest and dividends received	27		61,792,759	25,116,746
Net cash (used in) investing activities	30		(152,898,152,223)	(18,198,619,436)
III. Cash flows from financing activities				
1. Capital contribution and issuance of shares	31		44,171,890,000	20,000,000,000
2. Capital redemption	32		-	-
3. Borrowings received	33		141,907,874,464	15,106,500,000
4. Borrowings repaid	34		(59,108,125,000)	(33,920,361,850)
5. Finance lease principal paid	35		-	-
6. Dividends paid	36		(44,171,890,000)	-
Net cash (used in)/from financing activities	40		82,799,749,464	1,186,138,150
Net (decrease)/increase in cash (50 = 20+30+40)	50		(16,066,474,901)	10,903,593,716
Cash and cash equivalents at beginning of period	60	5.1	21,633,945,852	8,289,987,259
Impact of exchange rate fluctuation	61			-
Cash and cash equivalents at end of period (70 = 50+60+61)	70	5.1	5,567,470,951	19,193,580,975

PREPARER


Le Thi Dung

CHIEF ACCOUNTANT


Ta Ngoc Nhat


TỔNG CÔNG TY
ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN
NINH BÌNH
GENERAL DIRECTOR
NGUYỄN ĐẠC LONG
19/10/2025
Nguyễn Dac Long

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

Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation, ("the Corporation") is a joint-stock company established and operating under the Joint Stock Company Business Registration Certificate No. 0700222689 dated November 27, 2007, and the 15th amendment dated on June 10, 2025, issued by the Department of Planning and Investment of Ha Nam Province.

The Corporation's headquarters is currently located at Cau Giat Industrial Cluster, Duy Tien Ward, Ninh Binh Province.

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

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

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

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

Throughout its operation and development, the Corporation has increased its capital many times. As of September 30, 2025, the charter capital contributed in accordance with the Corporation's Business Registration Certificate amounted to VND 485,917,090,000, divided into 48,591,709 shares with a par value of VND 10,000 per share.

1.2 Primary Business Activities and Operations

The Corporation's primary business and operational activities include:

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

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

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

1.4 Organizational Structure for Management and Operations

The members of the Board of Directors, the Supervisory Board and the General Director of the Corporation during the period from January 1, 2025 to September 30, 2025 and up to the date of this Report are as follows:

Board of Administration

Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman
Mr. Nguyen Van Hung	Member
Mr. Nguyen Dac Long	Member
Mr. Cu Duc Ngoc	Member
Mr. Tran Ngoc Tuyen	Independent Member

Board of Supervisors

Ms. Duong Thi Huyen	Chief Controller
Mr. Nguyen Van Nghia	Member
Mr. Bui Thanh Luan	Member

Board of General Directors

Mr. Nguyen Dac Long	General Director
Mr. Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director
Mr. Nguyen Duc Kien	Deputy General Director

1.5 Legal representative

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

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

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

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

2.2 Accounting period

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

3. APPLYING NEW ACCOUNTING STANDARDS

The Corporation applies the Enterprise Accounting System issued under Circular No. 200/2014/TT-BTC dated December 22, 2014, by the Minister of Finance.

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

4.1 Accounting Estimation

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

4.2 Cash and Cash Equivalents

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

4.3 Accounts Receivable

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

4.4 Inventories

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

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)**FORM B09 - DN***These notes are an integral part of and should be read in conjunction with the accompanying financial statements***4.5 Tangible Fixed Assets and Depreciation**

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

4.6 Construction in Progress

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

4.7 Accounts Payable

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

4.8 Borrowings and Financial Lease Liabilities

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

4.9 Borrowing Costs

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

4.10 Owner's Equity Contributions

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

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

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

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

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

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

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

Revenue from Real Estate Business

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

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

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

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

Revenue from Construction Contracts

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

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

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

Revenue from Asset Leasing

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

Service Revenue

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

Financial Revenue

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

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

4.12 Financial Expenses

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

4.13 Taxes

Corporate Income Tax

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

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

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

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

Other Taxes

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

4.14 Related Parties

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

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

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

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

5.1 CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Cash on hand	1,495,999,410	128,223,029
Cash in bank	4,071,471,541	18,505,722,823
Total	5,567,470,951	18,633,945,852

5.2 ACCOUNTS RECEIVABLE

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5,726,705,113	5,726,705,113
Dong Van III Industrial Zone Infrastructure Development JSC	5,351,796,000	-
HDT Company Limited	1,392,148,168	1,177,774,202
Project Management Board of Hoa Mac - Chau Giang Inter-commune Road Construction	528,629,000	528,629,000
Other customers	1,062,606,654	37,283,827,032
Total	14,061,884,935	44,716,935,347

5.3 ADVANCES TO SUPPLIERS

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Hanoi Civil and Industrial Construction JSC	7,987,370,145	-
Q-Home Joint Stock Company	3,333,000,000	2,000,000,000
Hop Phat Trading and Production JSC	2,884,342,847	2,273,266,767
Hung Dung Company Limited	2,000,000,000	-
Other Customers	16,393,878,048	15,100,495,790
Total	32,598,591,040	19,373,762,557

5.4 INVENTORIES

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Raw materials, supplies	2,688,517,900	3,797,116,997
Production costs, unfinished business	38,072,180,318	89,708,662,008
- Construction works	14,168,520,202	41,822,557,755
- Moc Bac Residential Area Project	23,903,660,116	47,886,104,253
Total	40,760,698,218	93,505,779,005

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

5.5 TANGIBLE FIXED ASSETS

	Buildings, architectural items	Machinery and equipment	Vehicles	Office equipment and furniture	Other fixed assets	Total
	VND	VND	VND	VND	VND	VND
ORIGINAL COST						
At 01/01/2025	88,241,230,142	22,251,545,158	11,659,294,813	1,300,818,181	-	123,452,888,294
Increase in period	32,361,964,634	1,050,000,000	-	-	320,000,000	33,731,964,634
<i>Purchased</i>	-	1,050,000,000	-	-	320,000,000	1,370,000,000
<i>Increased due to completion of basic construction</i>	32,361,964,634	-	-	-	-	32,361,964,634
Decrease in period	-	-	-	-	-	-
<i>Disposed</i>	-	-	-	-	-	-
At 30/09/2025	120,603,194,776	23,301,545,158	11,659,294,813	1,300,818,181	320,000,000	157,184,852,928
ACCUMULATED DEPRECIATION						
At 01/01/2025	35,749,914,393	13,366,283,018	10,484,854,716	876,722,558	-	60,477,774,685
Increase in period	2,601,000,126	1,285,399,592	290,826,401	164,042,592	266,667	4,341,535,378
<i>Depreciated</i>	2,601,000,126	1,285,399,592	290,826,401	164,042,592	266,667	4,341,535,378
Decrease in period	-	-	-	-	-	-
<i>Disposed</i>	-	-	-	-	-	-
At 30/09/2025	38,350,914,519	14,651,682,610	10,775,681,117	1,040,765,150	266,667	64,819,310,063
NET BOOK VALUE						
At 01/01/2025	52,491,315,749	8,885,262,140	1,174,440,097	424,095,623	-	62,975,113,609
At 30/09/2025	82,252,280,257	8,649,862,548	883,613,696	260,053,031	319,733,333	92,365,542,865

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

5.6 CONSTRUCTION IN PROGRESS

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Project for Commercial Hotel Complex in Hoa Mac Area	208,196,625,067	204,533,396,437
Project for Construction of the Road Connecting from Hoa Mac Intersection to DH05 Road and Two Corresponding Projects of Van Xa, Cho Luong Urban Residential Area	212,981,666,807	186,729,282,973
Project for Investment in Construction of 05 Main Roads in the Detailed Construction Planning at Scale 1/2000 of Duy Tien Urban Center in the Form of Build-Transfer	62,059,142,510	43,228,732,916
Project for Investment in Construction of Residential and Commercial Service Complex in the Zoning Planning at Scale 1/2000 of Dong Van East Area	67,206,918,129	54,382,061,433
Project for Investment in Construction of Factory for Lease in Chau Giang Commune, Duy Tien District	45,253,173,665	43,858,385,162
Project for Tan Ha Residential Area	102,694,497,050	6,112,773,771
Project on Investment, Construction and Business of Infrastructure of Tien Son Craft Village Industrial Cluster	348,853,703	-
Major Repair Costs for Hoang Dong Factory Area	-	244,115,274
Total	698,740,876,931	539,088,747,966

5.7 OTHER LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	10,000,000,000	10,000,000,000
Total	10,000,000,000	10,000,000,000

5.8 ACCOUNTS PAYABLES

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Ha Hieu Trading Co., Ltd	4,636,994,885	2,366,357,983
Dong Nam Construction and JSC	3,883,788,988	-
Son Huyen Trading and Construction Co., Ltd	3,142,904,093	-
Thanh Dat Investment and Development JSC	1,537,015,000	1,645,070,000
Other suppliers	13,460,621,305	11,950,477,870
Total	26,661,324,271	15,961,905,853

5.9 SHORT - TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Short - term advances from customers		
Dong Van III Industrial Zone Infrastructure Development Joint Stock Company	-	60,000,000,000
The individuals who have made payments for the transfer of land use rights at the Moc Bac Residential Area Project	-	14,400,000,000
Total	-	74,400,000,000

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

5.10 OTHER PAYABLES

	30/09/2025 VND	01/01/2025 VND
Other short-term payables	55,000,000	5,455,000,000
Other deposit liabilities	55,000,000	55,000,000
Other payables and dues	-	5,400,000,000
Long-term other payables	34,536,358,800	31,709,667,600
Capital contribution for the joint venture to implement the project by Thanh Dat Investment and Development JSC according to contract number 01/HĐ - LD dated August 24, 2018, to implement the construction of the road connecting from the Hia Mac intersection to the ĐH05 road, and two counterpart projects Van Xa, Cho Luong	34,536,358,800	31,709,667,600
Total	34,591,358,800	37,164,667,600

5.11 LOANS AND FINANCIAL LEASE DEBT

	01/01/2025 VND	Increase VND	Decrease VND	30/09/2025 VND
Short-term loans and finance lease liabilities	113,406,500,000	56,903,250,000	(56,651,250,000)	113,658,500,000
Bank loans	34,600,000,000	32,900,000,000	(30,600,000,000)	36,900,000,000
<i>Agribank Duy Tien Ha Nam Branch</i>	<i>34,600,000,000</i>	<i>32,900,000,000</i>	<i>(30,600,000,000)</i>	<i>36,900,000,000</i>
Long-term loans due for repayment	4,006,500,000	2,003,250,000	(2,551,250,000)	3,458,500,000
<i>Vietcombank, Ha Nam Branch</i>	<i>1,814,500,000</i>	<i>907,250,000</i>	<i>(907,250,000)</i>	<i>1,814,500,000</i>
<i>VietinBank, Ha Nam Branch</i>	<i>2,192,000,000</i>	<i>1,096,000,000</i>	<i>(1,644,000,000)</i>	<i>1,644,000,000</i>
Loans from related parties	58,000,000,000	-	(20,000,000,000)	38,000,000,000
<i>Chairman of BOA Nguyen Minh Hoan</i>	<i>48,000,000,000</i>	-	<i>(10,000,000,000)</i>	<i>38,000,000,000</i>
<i>Thanh My Development Joint Stock Company</i>	<i>10,000,000,000</i>	-	<i>(10,000,000,000)</i>	-
Personal loans	16,800,000,000	22,000,000,000	(3,500,000,000)	35,300,000,000
Long-term loans and finance lease liabilities	19,178,764,474	85,004,624,464	(2,456,875,000)	101,726,513,938
Bank loans	19,178,764,474	85,004,624,464	(2,456,875,000)	101,726,513,938
<i>Vietcombank, Ha Nam Branch</i>	<i>12,069,734,274</i>	<i>85,004,624,464</i>	<i>(1,360,875,000)</i>	<i>95,713,483,738</i>
<i>VietinBank, Ha Nam Branch</i>	<i>7,109,030,200</i>	-	<i>(1,096,000,000)</i>	<i>6,013,030,200</i>
Total	132,585,264,474	141,907,874,464	(59,108,125,000)	215,385,013,938

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

5.12 OWNER'S EQUITY

Items	01/01/2025 (VND)	Increase (VND)	Decrease (VND)	30/09/2025 (VND)
I, Owner's equity	516,013,059,821	121,078,317,677	(44,171,890,000)	592,919,487,498
1, Owner's equity	441,745,200,000	44,171,890,000	-	485,917,090,000
2, Share premium	206,116,000	-	-	206,116,000
3, Undistributed profit after tax	74,061,743,821	76,906,427,677	(44,171,890,000)	106,796,281,498
II, Other sources and funds	-	-	-	-
1, Other funds under owner's equity	-	-	-	-
2, Capital for basic construction	-	-	-	-
Total	516,013,059,821	121,078,317,677	(44,171,890,000)	592,919,487,498

Owner's equity details

On September 30, 2025, the total charter capital of the Corporation is: VND 485,917,090,000, the specific capital contribution situation is as follows:

Shareholders	Basis of ownership			Including		Actual capital contribution value at 30/09/2025 (VND)
	Number of shares	Proportion (%)	Amount (VND)	Common Stock	Preferred stock	
Nguyen Minh Hoan	11,098,340	22.84%	110,983,400,000	11,098,340	-	110,983,400,000
Cu Duc Ngoc	68,750	0.14%	687,500,000	68,750	-	687,500,000
Tran Ngoc Tuyen	9,610	0.02%	96,100,000	9,610	-	96,100,000
Nguyen Van Hung	472,708	0.97%	4,727,080,000	472,708	-	4,727,080,000
Nguyen Dac Long	364,100	0.75%	3,641,000,000	364,100	-	3,641,000,000
Nguyen Hoang Dao	2,573,636	5.30%	25,736,360,000	2,573,636	-	25,736,360,000
Nguyen Duc Kien	2,404,848	4.95%	24,048,480,000	2,404,848	-	24,048,480,000
Ta Ngoc Nhat	1,027,585	2.11%	10,275,850,000	1,027,585	-	10,275,850,000
Other shareholders	30,572,132	62.92%	305,721,320,000	30,572,132	-	305,721,320,000
Total	48,591,709	100.00%	485,917,090,000	48,591,709	-	485,917,090,000

Shares	30/09/2025 Share	01/01/2025 Share
- Number of shares authorized to be issued	48,591,709	44,174,520
- Number of shares issued and fully contributed	48,591,709	44,174,520
+ Common shares	48,591,709	44,174,520
+ Preferred shares	-	-
- Number of shares repurchased	-	-
+ Common shares	-	-
+ Preferred shares	-	-
- Number of outstanding shares	48,591,709	44,174,520
+ Common shares	48,591,709	44,174,520
+ Preferred shares	-	-

* Par value of outstanding shares: 10.000 VND/share

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

5.13 PROFIT DISTRIBUTION

	30/09/2025	01/01/2025
	VND	VND
Undistributed profit from the previous year carried forward	74,061,743,821	11,058,060,490
Total profit before tax generated during the period	96,217,226,784	78,788,781,028
Adjustment increase	336,768,753	136,707,456
Corporate income tax	19,310,799,107	15,785,097,697
Adjustment of corporate income tax expenses of previous years into current year income tax expenses	-	-
Corporate income tax payable	19,310,799,107	15,785,097,697
Profit after tax	76,906,427,677	63,003,683,331
Profit distribution	44,171,890,000	-
- Provision for financial reserve fund	-	-
- Provision for production development investment fund	-	-
- Provision for reward and welfare fund	-	-
- Issuance of shares for dividend payment	44,171,890,000	-
- Payment of bonus shares to existing shareholders and employees	-	-
Undistributed profit	106,796,281,498	74,061,743,821

5.14 REVENUE

	From 01/01/2025 to 30/09/2025	From 01/01/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Revenue from construction activities	162,324,087,709	14,620,855,285
Revenue from rendering of services	2,249,037,284	1,785,276,356
Revenue from goods and real estate sold	104,680,456,135	103,459,400,505
Total	269,253,581,128	119,865,532,146

5.15 COST OF GOODS SOLD

	From 01/01/2025 to 30/09/2025	From 01/01/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Cost of Construction Activities	134,936,686,729	12,255,210,041
Cost of Services Provided	1,461,513,816	1,311,008,490
Cost of Real Estate Sold	26,602,965,004	32,342,689,213
Total	163,001,165,549	45,908,907,744

5.16 FINANCIAL INCOME AND EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/09/2025	From 01/01/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Financial income		
Interest on deposits and loans	61,792,759	25,116,746
Total	61,792,759	25,116,746
Financial expenses		
Loan interest	2,736,071,653	1,817,504,507
Provision for investment losses	123,875,329	183,120,009
Total	2,859,946,982	2,000,624,516

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

5.17 GENERAL ADMINISTRATION EXPENSES

	From 01/01/2025 to 30/09/2025	From 01/01/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Administrative staff costs	3,026,966,074	2,259,900,222
Office supplies costs	49,379,549	81,656,090
Fixed asset depreciation costs	560,788,657	516,411,451
Taxes, fees and charges	244,913,134	102,644,495
Provision costs	-	50,000,000
Provision reversals	(64,071,000)	-
Outsourcing service costs	2,988,126,776	2,328,249,989
Other cash costs	94,162,629	1,246,634,993
Total	6,900,265,819	6,585,497,240

5.18 OTHER INCOME

	From 01/01/2025 to 30/09/2025	From 01/01/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Disposal of fixed assets	-	930,000,000
Other items	-	62,186,697
Total	-	992,186,697

5.19 CORPORATE INCOME TAX

	From 01/01/2025 to 30/09/2025	From 01/01/2024 to 30/09/2024
	VND	VND
Total accounting profit before tax	96,217,226,784	66,270,195,580
Adjustments to profit for determining taxable income	(336,768,753)	(31,024,124)
Total taxable income	96,553,995,537	66,301,219,704
Adjustment increase	336,768,753	31,024,124
Adjustment decrease	-	-
Including: + Income from real estate business	69,899,552,088	65,625,087,966
+ Income from other activities	26,654,443,449	676,131,738
Normal tax rate for real estate business	20%	20%
Tax rate for other activities	20%	20%
Corporate income tax expense from real estate business	13,979,910,417	13,125,017,593
Corporate income tax expense from other activities	5,330,888,690	135,226,348
Corporate income tax (CIT)	-	-
CIT arrears as per the Tax Department's decision	-	-
Actual CIT payable	19,310,799,107	13,260,243,941
Profit after corporate income tax	76,906,427,677	53,009,951,639

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

5.20 INFORMATION ABOUT RELATED PARTIES

The related parties of the Company include:

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

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

Major transactions with related parties

Related parties	Transactions	From 01/01/2025 to 30/09/2025	From 01/01/2024 to 30/09/2024
- HAPDIC	Construction revenue	162,362,774,073	-
- Mr. Nguyen Minh Hoan	Repayment of principal loan	10,000,000,000	-
- Mr. Nguyen Minh Hoan	Interest Payable	1,976,712,326	2,101,917,808
- Thanh My Development JSC	Repayment of principal loan	10,000,000,000	-
- Thanh My Development JSC	Interest paid	332,054,791	470,356,165

Balances with related parties

Related parties	Items	30/09/2025	01/01/2025
- Tan Cang - Dong Van Ha Nam JSC	Accounts Receivable	5,726,705,113	5,726,705,113
- HAPDIC	Advances from customers	5,351,796,000	-
- HAPDIC	Advances from customers	-	60,000,000,000
- Mr. Nguyen Minh Hoan	Short-Term Loans	38,000,000,000	48,000,000,000
- Mr. Nguyen Minh Hoan	Interest Payable	9,202,762,552	7,226,050,226
- Thanh My Development JSC	Loans	-	10,000,000,000

5.21 CONTINGENT LIABILITIES

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

5.22 EVENTS AFTER THE END OF THE ACCOUNTING PERIOD

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

5.23 COMPARATIVE FIGURES

Comparative figures are taken from the Financial Statements for the fiscal year ending December 31, 2024, which have been audited by International Auditing and Valuation Company Limited and the Financial Statements for the 9-month period ending September 30, 2024 of the Corporation.

PREPARER**CHIEF ACCOUNTANT**

Ninh Binh, October 15, 2025

GENERAL DIRECTOR

Le Thi Dung

Ta Ngoc Nhat**Nguyen Dac Long**