

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

Số/No.: 53/2026/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 18 tháng 07 năm 2026
Ninh Bình, July 18, 2026

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 II năm 2026/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation announces the disclosure of the Quarter II 2026 Financial Statements.*

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 18/07/2026 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn>/*This information was published on the company's website on July 18, 2026, as in the link: http://www.namhanoi.com.vn.*

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

* Tài liệu đính kèm/*Attached documents:*

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

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

Date: 2026.07.18 15:38:00 +07'00'

ĐẠI DIỆN TỔ CHỨC
ORGANIZATION REPRESENTATIVE

Người đại diện theo pháp luật/*Legal representative*



TỔNG GIÁM ĐỐC
Nguyễn Đức Long

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

BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÝ 2 NĂM 2026

Gồm các biểu:

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

DN - BÁO CÁO TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
TÀI SẢN				
A- TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		238.237.014.188	162.750.379.563
I. Tiền và các khoản tương đương tiền	110	5.1	29.346.050.555	61.704.109.336
1. Tiền	111		16.362.015.555	30.070.074.336
2. Các khoản tương đương tiền	112		12.984.035.000	31.634.035.000
II. Đầu tư tài chính ngắn hạn	120	5.2	78.000.000.000	-
1. Chứng khoán kinh doanh	121		-	-
2. Dự phòng giảm giá chứng khoán kinh doanh	122		-	-
3. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn	123		78.000.000.000	-
4. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn ngắn hạn (*)	124		-	-
5. Đầu tư ngắn hạn khác	125		-	-
6. Dự phòng tổn thất các khoản đầu tư ngắn hạn khác (*)	126		-	-
III. Các khoản phải thu ngắn hạn	130		48.818.939.980	29.024.090.504
1. Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	5.3	17.643.854.782	14.759.880.589
2. Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	5.4	36.043.158.275	20.800.181.542
3. Phải thu nội bộ ngắn hạn	133		-	-
4. Phải thu theo tiến độ hợp đồng xây dựng	134		-	-
5. Phải thu ngắn hạn khác	135		1.753.542.542	44.720.992
6. Dự phòng phải thu ngắn hạn khó đòi (*)	136		(6.621.615.619)	(6.580.692.619)
7. Tài sản thiếu chờ xử lý	137		-	-
IV. Hàng tồn kho	140		51.660.750.975	50.970.141.612
1. Hàng tồn kho	141	5.5	51.660.750.975	50.970.141.612
2. Dự phòng giảm giá hàng tồn kho (*)	142		-	-
V. Tài sản sinh học ngắn hạn	150		-	-
1. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	151		-	-
2. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần ngắn hạn	152		-	-
3. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học ngắn hạn (*)	153		-	-
VI. Tài sản ngắn hạn khác	160		30.411.272.678	21.052.038.111
1. Chi phí chờ phân bổ ngắn hạn	161		42.763.206	84.843.572
2. Thuế GTGT được khấu trừ	162		30.368.509.472	20.967.194.539
3. Thuế và các khoản khác phải thu Nhà nước	163		-	-
4. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	164		-	-
5. Tài sản ngắn hạn khác	165		-	-
B. TÀI SẢN DÀI HẠN	200		1.043.201.597.757	866.424.259.419
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 dài hạn khác	215		-	-
6. Dự phòng phải thu dài hạn khó đòi	216		-	-
II. Tài sản cố định	220		88.829.682.484	92.144.629.001
1. Tài sản cố định hữu hình	221		88.829.682.484	92.144.629.001

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
- Nguyên giá	222	5.6	157.626.517.062	157.626.517.062
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(68.796.834.578)	(65.481.888.061)
2. Tài sản cố định thuê tài chính	224		-	-
- 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. Tài sản sinh học dài hạn	230		-	-
1. Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ	231		-	-
a) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ chưa đến giai đoạn trước	232		-	-
b) Súc vật nuôi cho sản phẩm định kỳ đến giai đoạn trưởng thành	233		-	-
- Nguyên giá	234		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế (*)	235		-	-
2. Súc vật nuôi lấy sản phẩm một lần dài hạn	236		-	-
3. Cây trồng theo mùa vụ hoặc lấy sản phẩm một lần dài hạn	237		-	-
4. Dự phòng tổn thất tài sản sinh học dài hạn (*)	238		-	-
IV. Bất động sản đầu tư	240		-	-
- Nguyên giá	241		-	-
- Giá trị hao mòn lũy kế	242		-	-
V. Tài sản dở dang dài hạn	250		948.593.155.145	768.167.766.617
1. Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang dài hạn	251		-	-
2. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	252	5.7	948.593.155.145	768.167.766.617
VI. Đầu tư tài chính dài hạn	260		4.199.616.590	4.295.716.248
1. Đầu tư vào công ty con	261		-	-
2. Đầu tư vào công ty liên kết, liên doanh	262		-	-
3. Đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	263	5.8	10.000.000.000	10.000.000.000
4. Dự phòng tổn thất đầu tư vào đơn vị khác dài hạn (*)	264		(5.800.383.410)	(5.704.283.752)
5. Đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn	265		-	-
6. Dự phòng đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn dài hạn (*)	266		-	-
VII. Tài sản dài hạn khác	270		1.579.143.538	1.816.147.553
1. Chi phí chờ phân bổ dài hạn	271		1.579.143.538	1.816.147.553
2. Tài sản thuế thu nhập hoãn lại	272		-	-
3. Thiết bị, vật tư, phụ tùng thay thế dài hạn	273		-	-
4. Tài sản dài hạn khác	274		-	-
5. Lợi thế thương mại	275		-	-
TỔNG CỘNG TÀI SẢN (280 = 100 + 200)	280		1.281.438.611.945	1.029.174.638.982
NGUỒN VỐN				
C. NỢ PHẢI TRẢ	300		532.861.016.368	434.221.476.674
I. Nợ ngắn hạn	310		268.962.675.289	277.917.176.535
1. Phải trả người bán ngắn hạn	311	5.9	45.915.033.873	46.922.783.420
2. Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	5.10	38.966.673.000	42.928.886.000
3. Phải trả cổ tức, lợi nhuận	313		-	-
4. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước ngắn hạn	314		174.022.428	20.169.928.848
5. Phải trả người lao động	315		151.125.546	151.125.546
6. Chi phí phải trả ngắn hạn	316		14.487.682.001	10.714.505.576
7. Phải trả nội bộ ngắn hạn	317		-	-
8. Phải trả theo tiến độ hợp đồng xây dựng ngắn hạn	318		-	-
9. Doanh thu chờ phân bổ ngắn hạn	319		439.636.362	558.545.454

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Số cuối kỳ	Số đầu kỳ
10. Phải trả ngắn hạn khác	320	5.11	410.012.802	1.044.000.000
11. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	321	5.12	168.418.489.277	155.427.401.691
12. Dự phòng phải trả ngắn hạn	322		-	-
13. Quỹ khen thưởng, phúc lợi	323		-	-
14. Quỹ bình ổn giá	324		-	-
15. Giao dịch mua bán lại trái phiếu Chính phủ	325		-	-
II. Nợ dài hạn	330		263.898.341.079	156.304.300.139
1. Phải trả người bán dài hạn	331		-	-
2. Người mua trả tiền trước dài hạn	332		-	-
3. Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước dài hạn	333		-	-
4. Chi phí phải trả dài hạn	334		-	-
5. Phải trả nội bộ về vốn kinh doanh	335		-	-
6. Phải trả nội bộ dài hạn	336		-	-
7. Doanh thu chờ phân bổ dài hạn	337		-	-
8. Phải trả dài hạn khác	338	5.11	56.728.016.800	34.536.358.800
9. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	339	5.12	207.170.324.279	121.767.941.339
10. Trái phiếu chuyển đổi	340		-	-
11. Cổ phiếu ưu đãi	341		-	-
12. Thuế thu nhập hoãn lại phải trả	342		-	-
13. Dự phòng phải trả dài hạn	343		-	-
14. Quỹ phát triển khoa học và công nghệ	344		-	-
D.VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	5.13	748.577.595.577	594.953.162.308
1. Vốn góp của chủ sở hữu	411		647.889.450.000	485.917.090.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		647.889.450.000	485.917.090.000
- Cổ phiếu ưu đãi	411b		-	-
2. Thặng dư vốn	412		205.016.000	206.116.000
3. Quyền chọn chuyển đổi trái phiếu	413		-	-
4. Vốn khác của chủ sở hữu	414		-	-
5. Cổ phiếu mua lại của chính mình (*)	415		-	-
6. Chênh lệch đánh giá lại tài sản	416		-	-
7. Chênh lệch tỷ giá hối đoái	417		-	-
8. Quỹ đầu tư phát triển	418		-	-
9. Quỹ khác thuộc vốn chủ sở hữu	419		-	-
10. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	420	5.14	100.483.129.577	108.829.956.308
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối kỳ trước	420a		108.829.956.308	29.889.853.821
- LNST chưa phân phối kỳ này	420b		(8.346.826.731)	78.940.102.487
11. Lợi ích cổ đông không kiểm soát	429		-	-
TỔNG CỘNG NGUỒN VỐN (440 = 300 + 400)	440		1.281.438.611.945	1.029.174.638.982

Ninh Bình, ngày 18 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ



Nguyễn Đắc Long

DN - BÁO CÁO KẾT QUẢ KINH DOANH

Chỉ tiêu	Mã chỉ tiêu	Thuyết minh	Quý này năm nay	Quý này năm trước	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm nay)	Số lũy kế từ đầu năm đến cuối quý này (năm trước)
1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ	01	5.15	4.750.210.692	75.338.685.802	19.092.474.831	171.928.504.489
2. Các khoản giảm trừ doanh thu	02		-	-	-	-
3. Doanh thu thuần về bán hàng và cung cấp dịch vụ (10 = 01 – 02)	10		4.750.210.692	75.338.685.802	19.092.474.831	171.928.504.489
4. Giá vốn hàng bán	11	5.16	9.247.140.040	52.878.083.691	19.142.940.811	104.207.445.316
5. Lợi nhuận gộp về bán hàng và cung cấp dịch vụ (20 = 10 – 11)	20		(4.496.929.348)	22.460.602.111	(50.465.980)	67.721.059.173
6. Lãi/lỗ của hoạt động bán, thanh lý bất động sản đầu tư	21		-	-	-	-
7. Doanh thu hoạt động tài chính	22	5.17	2.195.013.541	7.577.021	2.235.510.133	20.727.536
8. Chi phí tài chính	23	5.17	3.819.043.379	1.050.714.284	5.247.829.725	1.844.716.885
- Trong đó: Chi phí đi vay	24		3.722.943.721	926.838.955	5.151.730.067	1.720.841.556
9. Chi phí bán hàng	25		-	-	-	-
10. Chi phí quản lý doanh nghiệp	26	5.18	2.859.405.902	3.231.897.304	5.049.467.378	5.090.393.072
11. Phần lãi lỗ trong công ty liên doanh liên kết	27		-	-	-	-
12. Lợi nhuận thuần từ HĐKD (30 = 20 + 21 + 22 – (23 + 25 + 26))	30		(8.980.365.088)	18.185.567.544	(8.112.252.950)	60.806.676.752
13. Thu nhập khác	31	5.19	2.010	-	2.002.010	-
14. Chi phí khác	32		62.553.363	316.907.477	62.553.363	326.626.903
15. Lợi nhuận khác (40 = 31 – 32)	40		(62.551.353)	(316.907.477)	(60.551.353)	(326.626.903)
16. Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế (50 = 30 + 40)	50		(9.042.916.441)	17.868.660.067	(8.172.804.303)	60.480.049.849
17. Chi phí thuế TNDN hiện hành	51	5.20	-	3.637.113.509	174.022.428	12.159.391.465
18. Chi phí thuế TNDN hoãn lại	52		-	-	-	-
19. Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp (60 = 50 – 51 – 52)	60		(9.042.916.441)	14.231.546.558	(8.346.826.731)	48.320.658.384
19.1. Lợi nhuận sau thuế của công ty mẹ	61		-	-	-	-
19.2. Lợi nhuận sau thuế của cổ đông không kiểm soát	62		-	-	-	-
20. Lãi cơ bản trên cổ phiếu(*)	70		-	-	-	-
21. Lãi suy giảm trên cổ phiếu (*)	71		-	-	-	-

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ

Ninh Bình, ngày 18 tháng 07 năm 2026



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		(8.346.826.731)	60.480.049.849
2. Điều chỉnh cho các khoản				
- Khấu hao tài sản cố định và bất động sản đầu tư	02		3.314.946.517	2.846.466.811
- Các khoản dự phòng	03		137.022.658	652.504.329
- Lãi, lỗ CLTG hối đoái do đánh giá lại các khoản mục có gốc ngoại tệ	04		-	-
- Lãi, lỗ từ hoạt động đầu tư, tài chính	05		(2.235.510.133)	(20.727.536)
- Chi phí đi vay	06		5.151.730.067	1.844.716.885
- Các khoản điều chỉnh khác	07		-	-
3. Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		(1.978.637.622)	65.803.010.338
- Tăng, giảm các khoản phải thu	09		(27.614.716.682)	25.315.233.637
- Tăng, giảm hàng tồn kho	10		(690.609.363)	22.129.640.166
- Tăng, giảm các khoản phải trả	11		16.642.723.696	(100.274.528.440)
- Tăng, giảm chi phí chờ phân bổ	12		279.084.381	(430.926.769)
- Tăng, giảm chứng khoán kinh doanh	13		-	-
- Chi phí đi vay đã trả	14		(1.378.553.642)	(1.051.822.347)
- Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(20.169.830.953)	(15.600.188.814)
- Tiền thu khác từ hoạt động kinh doanh	16		-	-
- Tiền chi khác cho hoạt động kinh doanh	17		-	-
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		(34.910.540.185)	(4.109.582.229)
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		(180.425.388.528)	(21.947.406.460)
2. Tiền thu từ thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		-	-
3. Tiền chi cho vay, mua các công cụ nợ của đơn vị khác	23		(140.000.000.000)	-
4. Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	24		62.000.000.000	-
5. Tiền chi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	25		-	-
6. Tiền thu hồi đầu tư góp vốn vào đơn vị khác	26		-	-
7. Tiền thu lãi cho vay, cổ tức và lợi nhuận được chia	27		613.139.406	20.727.536
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(257.812.249.122)	(21.926.678.924)
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		161.971.260.000	44.171.890.000
2. Tiền trả lại vốn góp cho các chủ sở hữu, mua lại cổ phiếu của doanh nghiệp đã phát hành	32		-	-
3. Tiền thu từ đi vay	33		148.846.726.134	43.302.119.666
4. Tiền chi trả nợ gốc vay	34		(50.453.255.608)	(33.303.250.000)
5. Tiền chi trả nợ thuê tài chính	35		-	-
6. Cổ tức, lợi nhuận đã trả cho chủ sở hữu	36		-	(44.171.890.000)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		260.364.730.526	9.998.869.666
Lưu chuyển tiền thuần trong kỳ (50 = 20+30+40)	50		(32.358.058.781)	(16.037.391.487)
Tiền và tương đương tiền đầu kỳ	60	5.1	61.704.109.336	21.633.945.852
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối kỳ (70 = 50+60+61)	70	5.1	29.346.050.555	5.596.554.365

Ninh Bình, ngày 18 tháng 07 năm 2026

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ



Nguyễn Đắc Long

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

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, (sau đây gọi tắt là “Tổng Công ty”) là Công ty cổ phần được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty cổ phần số 0700222689 ngày 27/11/2007, đã đăng ký thay đổi lần thứ 16 vào ngày 12/02/2026 do Phòng doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình 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 30/06/2026, Vốn điều lệ thực góp theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty là 647.889.450.000 đồng, chia thành 64.788.945 cổ phần với mệnh giá là 10.000 đồng/cổ phần.

1.2 Ngành nghề kinh doanh và hoạt động chính

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

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

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

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

1.4 Cơ cấu tổ chức quản lý và điều hành

Các thành viên Hội đồng Quản trị, Ban Kiểm soát và Ban Tổng Giám đốc của Tổng Công ty trong giai đoạn từ ngày 01/01/2026 đến ngày 30/06/2026 và đến ngày lập Báo cáo này như sau:

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng Giám đốc

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

1.5 Người đại diện theo pháp luật

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

2. CƠ SỞ LẬP BÁO CÁO TÀI CHÍNH VÀ 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 99/2025/TT-BTC ngày 27/10/2025 của Bộ trưởng Bộ Tài chính.

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

4. TÓM TẮT CÁC CHÍNH SÁCH KẾ TOÁN CHỦ YẾU

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

4.1 Ước tính kế toán

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

4.2 Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.3 Các khoản phải thu

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

4.4 Hàng tồn kho

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

4.5 Tài sản cố định hữu hình và khấu hao

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

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

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

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

4.6 Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

4.7 Các khoản phải trả

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

4.8 Vay và nợ thuê tài chính

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

4.9 Chi phí đi vay

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

4.10 Vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

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

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

4.11 Ghi nhận doanh thu

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

Doanh thu kinh doanh bất động sản

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

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

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

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

Doanh thu từ hợp đồng xây dựng

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

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

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

Doanh thu cho thuê tài sản hoạt động

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

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

Doanh thu hoạt động tài chính

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

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

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*

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 chỉ 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

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền mặt	441.318.762	93.353.410
Tiền gửi ngân hàng	15.920.696.793	29.976.720.926
Các khoản tương đương tiền	12.984.035.000	31.634.035.000
Cộng	29.346.050.555	61.704.109.336

5.2 ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH NGẮN HẠN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Tiền gửi có kỳ hạn	78.000.000.000	-
Cộng	78.000.000.000	-

5.3 PHẢI THU KHÁCH HÀNG

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty CP Đầu tư phát triển hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	8.662.984.644	5.351.796.000
Công ty Cổ phần Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	5.626.705.113	5.626.705.113
Công ty TNHH HDT	1.615.381.518	1.725.916.309
Các khách hàng khác	1.738.783.507	2.055.463.167
Cộng	17.643.854.782	14.759.880.589

5.4 TRẢ TRƯỚC CHO NGƯỜI BÁN

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây lắp Trường Sơn	7.689.396.117	-
Công ty Cổ phần Ancora Toàn Cầu	4.779.000.000	-
Công ty TNHH Tập đoàn Thang máy Thiết bị Thăng Long	4.097.536.000	-
Công ty TNHH Hùng Dũng	3.006.228.816	-
Công ty Cổ phần Tư vấn Xây dựng Sơn Hà	-	1.630.000.000
Công ty TNHH Tư vấn Xây dựng Sông Hồng	-	1.800.000.000
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Quốc tế Á Đông	-	1.500.000.000
Khách hàng khác	16.470.997.342	15.870.181.542
Cộng	36.043.158.275	20.800.181.542

5.5 HÀNG TỒN KHO

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Nguyên liệu, vật liệu	1.784.620.534	741.871.507
Công cụ dụng cụ, hàng tiêu hao	111.997.861	-
Chi phí sản xuất, kinh doanh dở dang	49.764.132.580	50.228.270.105
- Các công trình xây dựng	27.932.458.113	27.309.687.879
- Dự án Khu dân cư Mộc Bắc	21.831.674.467	22.918.582.226
Cộng	51.660.750.975	50.970.141.612

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

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

5.6 TÀI SẢN CỐ ĐỊNH HỮU HÌNH

	Nhà cửa, 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 01/01/2026	120.603.194.776	23.301.545.158	12.100.958.947	1.300.818.181	320.000.000	157.626.517.062
Tăng trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Mua trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Tăng do XDCB hoàn thành	-	-	-	-	-	-
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	120.603.194.776	23.301.545.158	12.100.958.947	1.300.818.181	320.000.000	157.626.517.062
GIÁ TRỊ HAO MÒN LUỸ KẾ						
Tại ngày 01/01/2026	39.407.165.817	15.095.218.585	9.877.161.235	1.094.075.756	8.266.668	65.481.888.061
Tăng trong kỳ	2.112.502.596	880.495.702	199.327.005	106.621.212	16.000.002	3.314.946.517
Trích khấu hao	2.112.502.596	880.495.702	199.327.005	106.621.212	16.000.002	3.314.946.517
Giảm trong kỳ	-	-	-	-	-	-
Thanh lý, nhượng bán	-	-	-	-	-	-
Tại ngày 30/06/2026	41.519.668.413	15.975.714.287	10.076.488.240	1.200.696.968	24.266.670	68.796.834.578
GIÁ TRỊ CÒN LẠI						
Tại ngày 01/01/2026	81.196.028.959	8.206.326.573	2.223.797.712	206.742.425	311.733.332	92.144.629.001
Tại ngày 30/06/2026	79.083.526.363	7.325.830.871	2.024.470.707	100.121.213	295.733.330	88.829.682.484

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5.7 XÂY DỰNG CƠ BẢN DỒI DANG**

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV tại Khu đô thị Hòa Mạc	249.931.007.132	231.454.080.011
Dự án ĐTXD tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hòa Mạc đến đường ĐH05 theo hình thức đối tác công tư (PPP) và hai dự án đối ứng Khu nhà ở đô thị Văn Xá, Chợ Lương	266.698.481.559	210.568.717.308
Dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chỉ tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao	78.750.536.385	68.925.733.309
Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn	200.316.841.134	107.654.710.735
Dự án Đầu tư Xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, thị xã Duy Tiên	45.452.077.774	45.452.077.774
Dự án Khu nhà ở Tân Hà	106.495.929.865	103.393.220.814
Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn	948.281.296	719.226.666
Cộng	948.593.155.145	768.167.766.617

5.8 CÁC KHOẢN ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH

	30/06/2026 VND	01/01/2026 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

5.9 PHẢI TRẢ NGƯỜI BÁN

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Công ty cổ phần Xây dựng Dân dụng Công nghiệp Hà Nội	10.016.009.819	2.055.164.524
Công ty cổ phần Xây dựng Thương mại Đông Nam	4.426.866.747	5.926.866.747
Công ty cổ phần Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	3.327.865.574	7.327.865.574
Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Huy Trương	2.290.373.770	-
Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt	1.537.015.000	1.537.015.000
Công ty cổ phần Phát triển Sơn quốc tế Luxsen	1.397.942.764	1.397.942.764
Công ty TNHH HDT	1.319.094.624	378.430.500
Công ty TNHH Xây dựng và Thương mại Đức Tài	1.188.912.364	1.388.912.364
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Nhung Hải	954.534.393	1.325.253.717
Công ty TNHH Thương mại và Dịch vụ Toàn Phát	1.960.227.318	2.697.773.318
Các nhà cung cấp khác	17.496.191.500	22.887.558.912
Cộng	45.915.033.873	46.922.783.420

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP THEO)**MẪU B09 - DN***Các Thuyết minh này là một bộ phận hợp thành và cần được đọc đồng thời với Báo cáo tài chính kèm theo***5.10 NGƯỜI MUA TRẢ TIỀN TRƯỚC**

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Ban Quản lý Đầu tư, Phát triển Đô thị và Quỹ đất Khu vực I	38.628.886.000	38.628.886.000
Văn phòng HĐND và UBND phường Duy Tân	337.787.000	4.000.000.000
Các cá nhân nộp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Dự án Khu dân cư Mộc Bắc	-	300.000.000
Cộng	38.966.673.000	42.928.886.000

5.11 PHẢI TRẢ KHÁC

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Phải trả khác ngắn hạn	410.012.802	1.044.000.000
Các khoản phải trả đặt cọc khác	55.000.000	55.000.000
Các khoản phải trả, phải nộp khác	355.012.802	989.000.000
Phải trả khác dài hạn	56.728.016.800	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	56.728.016.800	31.709.667.600
Cộng	57.138.029.602	35.580.358.800

5.12 VAY VÀ NỢ THUÊ TÀI CHÍNH

	01/01/2026 VND	Tăng trong kỳ VND	Giảm trong kỳ VND	30/06/2026 VND
Ngắn hạn	155.427.401.691	63.444.343.194	(50.453.255.608)	168.418.489.277
Vay ngân hàng	38.770.901.691	30.144.343.194	(45.900.000.000)	23.015.244.885
NH Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam CN Duy Tiên Hà Nam	38.770.901.691	30.144.343.194	(45.900.000.000)	23.015.244.885
Vay dài hạn đến hạn trả	4.106.500.000	-	(2.053.255.608)	2.053.244.392
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam CN Hà Nam	1.914.500.000	-	(957.255.608)	957.244.392
NH TMCP Công thương Việt Nam CN Hà Nam	2.192.000.000	-	(1.096.000.000)	1.096.000.000
Vay các bên liên quan	23.000.000.000	-	-	23.000.000.000
Chủ tịch HĐQT - Nguyễn Minh Hoàn	23.000.000.000	-	-	23.000.000.000
Vay cá nhân	89.550.000.000	33.300.000.000	(2.500.000.000)	120.350.000.000
Dài hạn	121.767.941.339	85.402.382.940	-	207.170.324.279
Vay ngân hàng	120.967.941.339	10.402.382.940	-	131.370.324.279
NH TMCP Ngoại thương Việt Nam CN Hà Nam	116.050.911.139	10.402.382.940	-	126.453.294.079

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 01/01/2026 đến 30/06/2026

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

NH TMCP Công thương Việt Nam CN Hà Nam	4.917.030.200	-	-	4.917.030.200
Vay các bên liên quan	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	-	50.000.000.000	-	50.000.000.000
Vay cá nhân	800.000.000	25.000.000.000	-	25.800.000.000
Cộng	277.195.343.030	148.846.726.134	(50.453.255.608)	375.588.813.556

5.13 VỐN CHỦ SỞ HỮU

Chỉ tiêu	01/01/2026 (VND)	Tăng trong kỳ (VND)	Giảm trong kỳ (VND)	30/06/2026 (VND)
I. Vốn chủ sở hữu	594.953.162.308	161.972.360.000	(8.347.926.731)	748.577.595.577
1. Vốn chủ sở hữu	485.917.090.000	161.972.360.000	-	647.889.450.000
2. Thặng dư vốn cổ phần	206.116.000	-	(1.100.000)	205.016.000
3. Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	108.829.956.308	-	(8.346.826.731)	100.483.129.577
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	594.953.162.308	161.972.360.000	(8.347.926.731)	748.577.595.577

Chi tiết vốn chủ sở hữu

Tại thời điểm 30/06/2026, tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty là: 647.889.450.000 đồng. Tình hình góp vốn cụ thể như sau:

Cổ đông	Cơ cấu sở hữu			Trong đó		Giá trị vốn thực góp tại 30/06/2026 (VND)
	Số cổ phần	Tỷ lệ (%)	Giá trị (VND)	Cổ phần phổ thông	Cổ phần ưu đãi	
Nguyễn Minh Hoàn	14.797.786	22,84%	147.977.860.000	14.797.786	-	147.977.860.000
Nguyễn Ngọc Hương	2.028.936	3,13%	20.289.360.000	2.028.936	-	20.289.360.000
Nguyễn Hoàng Đạo	3.465.181	5,35%	34.651.810.000	3.465.181	-	34.651.810.000
Nguyễn Đức Kiên	3.206.464	4,95%	32.064.640.000	3.206.464	-	32.064.640.000
Nguyễn Thành Mỹ	1.540.000	2,38%	15.400.000.000	1.540.000	-	15.400.000.000
Các cổ đông khác	39.750.578	61,35%	397.505.780.000	39.750.578	-	397.505.780.000
Cộng	64.788.945	100,00%	647.889.450.000	64.788.945	-	647.889.450.000

Cổ phiếu

	30/06/2026 CP	01/01/2026 CP
- Số lượng cổ phiếu được phép phát hành	64.788.945	48.591.709
- Số lượng cổ phiếu đã được phát hành và góp vốn đầy đủ	64.788.945	48.591.709
+ Cổ phiếu thường	64.788.945	48.591.709
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-
- Số lượng Cổ phiếu đã mua lại	-	-
+ Cổ phiếu thường	-	-
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

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 01/01/2026 đến 30/06/2026

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

- Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	64.788.945	48.591.709
+ Cổ phiếu thường	64.788.945	48.591.709
+ Cổ phiếu ưu đãi	-	-

** Mệnh giá cổ phiếu đang lưu hành : 10.000đ/Cổ phiếu***5.14 PHÂN PHỐI LỢI NHUẬN**

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Lợi nhuận chưa phân phối năm trước chuyển sang	108.829.956.308	74.061.743.821
Tổng lợi nhuận trước thuế phát sinh trong kỳ	(8.172.804.303)	99.129.918.642
Điều chỉnh giảm	-	1.710.221.325
Thuế thu nhập doanh nghiệp	174.022.428	20.169.830.953
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	174.022.428	20.169.830.953
Lợi nhuận sau thuế	(8.346.826.731)	78.956.090.649
Phân phối thu nhập	-	-
- 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	100.483.129.577	108.829.956.308

5.15 DOANH THU

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu từ hoạt động xây dựng	11.086.483.004	105.221.986.783
Doanh thu từ cung cấp dịch vụ	2.098.889.513	1.494.491.791
Doanh thu của hàng hóa, thành phẩm bất động sản đã bán	5.907.102.314	65.212.025.915
Cộng	19.092.474.831	171.928.504.489

5.16 GIÁ VỐN HÀNG BÁN

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Giá vốn của hoạt động xây dựng	16.220.460.706	86.611.178.711
Giá vốn của dịch vụ đã cung cấp	1.458.893.196	874.005.660
Giá vốn của bất động sản đã bán	1.463.586.909	16.722.260.945
Cộng	19.142.940.811	104.207.445.316

5.17 DOANH THU, CHI PHÍ TÀI CHÍNH

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025
	VND	VND
Doanh thu hoạt động tài chính	-	-
Lãi tiền gửi, cho vay	2.235.510.133	20.727.536
Cộng	2.235.510.133	20.727.536

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***Chi phí hoạt động tài chính**

Lãi tiền vay	5.151.730.067	1.720.841.556
Dự phòng tổn thất đầu tư	96.099.658	123.875.329
Cộng	5.247.829.725	1.844.716.885

5.18 CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Chi phí nhân viên quản lý	2.142.508.250	2.022.504.389
Chi phí đồ dùng văn phòng	102.074.093	23.376.283
Chi phí khấu hao TSCĐ	390.480.360	373.281.811
Thuế, phí và lệ phí	104.112.000	224.601.428
Chi phí dự phòng		528.629.000
Chi phí dịch vụ mua ngoài	2.252.369.675	1.849.703.272
Chi phí bằng tiền khác	57.923.000	68.296.889
Cộng	5.049.467.378	5.090.393.072

5.19 THU NHẬP KHÁC

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Thanh lý tài sản cố định	-	-
Các khoản khác	2.002.010	-
Cộng	2.002.010	-

5.20 THUẾ THU NHẬP DOANH NGHIỆP

	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
Tổng lợi nhuận kế toán trước thuế	(8.172.804.303)	60.480.049.849
Các khoản điều chỉnh lợi nhuận để xác định lợi nhuận chịu thuế TNDN	-	-
Tổng thu nhập chịu thuế	(8.172.804.303)	60.480.049.849
- Điều chỉnh giảm	-	316.907.477
Trong đó: + Thu nhập từ kinh doanh bất động sản	454.379.233.507	16.165.170.036
+ Thu nhập từ các hoạt động khác	(462.552.037.810)	44.631.787.290
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	174.022.428	3.233.034.007
Chi phí thuế TNDN từ các hoạt động khác	-	8.926.357.458
Thuế TNDN		
Thuế TNDN truy thu theo Quyết định của Cục thuế	-	-
Thuế TNDN thực tế phải nộp	174.022.428	12.159.391.465
Lợi nhuận sau thuế thu nhập doanh nghiệp	(8.346.826.731)	48.320.658.384

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*

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

5.21 THÔNG TIN VỀ CÁC BÊN LIÊN QUAN**Các Bên liên quan của Công ty bao gồm:**

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

Giao dịch chủ yếu với các bên liên quan:

Bên liên quan	Nội dung nghiệp vụ	Từ 01/01/2026 đến 30/06/2026 VND	Từ 01/01/2025 đến 30/06/2025 VND
- HAPDIC	Doanh thu xây lắp	7.695.545.041	105.260.673.147
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Trả gốc vay	-	-
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	619.863.014	1.388.493.149
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	50.000.000.000	-
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay phải trả	1.920.394.520	297.534.244

Số dư với các bên liên quan:

Bên liên quan	Chỉ tiêu	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
- Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu khách hàng	5.626.705.113	5.726.705.113
- HAPDIC	Phải thu khách hàng	8.662.984.644	1.318.473.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Vay ngắn hạn	23.000.000.000	48.000.000.000
- Ông Nguyễn Minh Hoàn	Lãi vay phải trả	10.336.598.167	8.614.543.375
- Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Vay	50.000.000.000	10.000.000.000

5.22 CÁC KHOẢN CÔNG NỢ TIỀM TÀNG

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

5.23 SỰ KIỆN SAU NGÀY KẾT THÚC NIÊN ĐỘ KẾ TOÁN

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

5.24 SỐ LIỆU SO SÁNH

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

NGƯỜI LẬP BIỂU



Nguyễn Ngọc Ánh

KẾ TOÁN TRƯỞNG



Lương Thị Lệ

Ninh Bình, ngày 18 tháng 07 năm 2026



Nguyễn Đắc Long

HA NOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION

FINANCIAL REPORT

QUARTER 2 2026

Including:

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



DN - STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

Items	Codes	Notes	Closing Balance	Opening Balance
ASSET				
A – CURRENT ASSETS	100		238,237,014,188	162,750,379,563
I. Cash and cash equivalents	110	5.1	29,346,050,555	61,704,109,336
1. Cash	111		16,362,015,555	30,070,074,336
2. Cash equivalent	112		12,984,035,000	31,634,035,000
II. Short-term financial investments	120	5.2	78,000,000,000	-
1. Trading securities	121		-	-
2. Allowance for decline in trading securities (*)	122		-	-
3. Short-term held-to-maturity investments	123		78,000,000,000	-
4. Allowance for short-term held-to-maturity investments (*)	124		-	-
5. Other short-term investments	125		-	-
6. Allowance for impairment of other short term investments (*)	126		-	-
III. Short-term receivables	130		48,818,939,980	29,024,090,504
1. Short-term trade receivables	131	5.3	17,643,854,782	14,759,880,589
2. Short-term advances to suppliers	132	5.4	36,043,158,275	20,800,181,542
3. Short-term internal receivables	133		-	-
4. Receivables based on construction contract progress	134		-	-
5. Other short-term receivables	135		1,753,542,542	44,720,992
6. Allowance for doubtful short-term receivables	136		(6,621,615,619)	(6,580,692,619)
7. Shortage awaiting resolution	137		-	-
IV. Inventories	140		51,660,750,975	50,970,141,612
1. Inventories	141	5.5	51,660,750,975	50,970,141,612
2. Allowance for decline in inventories (*)	142		-	-
V. Short-term biological assets	150		-	-
1. Livestock for one-time harvest, short-term	151		-	-
2. Seasonal crops or crops for one-time harvest, short-term	152		-	-
3. Allowance for impairment of short-term biological assets (*)	153		-	-
VI. Other current assets	160		30,411,272,678	21,052,038,111
1. Short-term prepaid expenses	161		42,763,206	84,843,572
2. Deductible VAT	162		30,368,509,472	20,967,194,539
3. Taxes and other receivables from the State	163		-	-
4. Government bond repurchase transactions	164		-	-
5. Other current assets	165		-	-
B – NON-CURRENT ASSETS	200		1,043,201,597,757	866,424,259,419
I. Long-term receivables	210		-	-
1. Long-term trade receivables	211		-	-
2. Long-term advance to suppliers	212		-	-
3. Business capital in dependent units	213		-	-
4. Long-term internal receivables	214		-	-
5. Other long-term receivables	215		-	-
6. Allowance for doubtful long-term receivables	216		-	-
II. Fixed assets	220		88,829,682,484	92,144,629,001
1. Tangible fixed assets	221		88,829,682,484	92,144,629,001
- Cost	222	5.6	157,626,517,062	157,626,517,062

Items	Codes	Notes	Closing Balance	Opening Balance
- Accumulated depreciation (*)	223		(68,796,834,578)	(65,481,888,061)
2. Finance leases	224		-	-
- Cost	225		-	-
- Accumulated depreciation (*)	226		-	-
3. Intangible fixed assets	227		-	-
- Cost	228		-	-
- Accumulated depreciation (*)	229		-	-
III. Long-term biological assets	230		-	-
1. Livestock for periodic harvest	231		-	-
a) Immature livestock for periodic harvest	232		-	-
b) Mature livestock for periodic harvest	233		-	-
- Cost	234		-	-
- Accumulated depreciation (*)	235		-	-
2. Livestock for one-time harvest, long-term	236		-	-
3. Seasonal crops or crops for one-time harvest, long-term	237		-	-
4. Allowance for impairment of long-term biological assets (*)	238		-	-
IV. Investment properties	240		-	-
- Cost	241		-	-
- Accumulated depreciation	242		-	-
V. Long-term work in progress asset	250		948,593,155,145	768,167,766,617
1. Long-term production and business in progress	251		-	-
2. Construction in progress	252	5.7	948,593,155,145	768,167,766,617
VI. Long-term financial investments	260		4,199,616,590	4,295,716,248
1. Investment in subsidiaries	261		-	-
2. Investments in joint-ventures and associates	262		-	-
3. Equity investments in other entities	263	5.8	10,000,000,000	10,000,000,000
4. Allowance for impairment of long-term investments in other entities (*)	264		(5,800,383,410)	(5,704,283,752)
5. Long-term held-to-maturity investments	265		-	-
6. Allowance for long-term held-to-maturity investments (*)	266		-	-
VII. Other long-term assets	270		1,579,143,538	1,816,147,553
1. Long-term prepaid expenses	271		1,579,143,538	1,816,147,553
2. Deferred income tax assets	272		-	-
3. Long-term equipment, materials and spare parts	273		-	-
4. Other non-current assets	274		-	-
5. Commercial advantage	275		-	-
TOTAL ASSETS (280 = 100 + 200)	280		1,281,438,611,945	1,029,174,638,982
RESOURCES				
C – LIABILITIES	300		532,861,016,368	434,221,476,674
I. Current liabilities	310		268,962,675,289	277,917,176,535
1. Short-term trade payables	311	5.9	45,915,033,873	46,922,783,420
2. Short-term advances from customers	312	5.10	38,966,673,000	42,928,886,000
3. Dividends and profits payable	313		-	-
4. Taxes and other payables to the State, short-term	314		174,022,428	20,169,928,848
5. Payables to employees	315		151,125,546	151,125,546
6. Short-term accrued expenses	316		14,487,682,001	10,714,505,576
7. Short-term internal payables	317		-	-
8. Short-term payables based on construction contract progress	318		-	-
9. Short-term deferred revenue	319		439,636,362	558,545,454
10. Other short-term payables	320	5.11	410,012,802	1,044,000,000

Items	Codes	Notes	Closing Balance	Opening Balance
11. Short-term borrowings and finance lease liabilities	321	5.12	168,418,489,277	155,427,401,691
12. Short-term provisions	322		-	-
13. Bonus and welfare fund	323		-	-
14. Price stabilization fund	324		-	-
15. Government bond repurchase transactions	325		-	-
II. Long-term liabilities	330		263,898,341,079	156,304,300,139
1. Long-term trade payables	331		-	-
2. Long-term advances from customers	332		-	-
3. Taxes and other payables to the State, long term	333		-	-
4. Long-term accrued expenses	334		-	-
5. Internal payables relating to business capital	335		-	-
6. Long-term internal payables	336		-	-
7. Long-term deferred revenue	337		-	-
8. Other long-term payables	338	5.11	56,728,016,800	34,536,358,800
9. Long-term borrowings and finance lease liabilities	339	5.12	207,170,324,279	121,767,941,339
10. Convertible bonds	340		-	-
11. Preferred shares	341		-	-
12. Deferred income tax liabilities	342		-	-
13. Long-term provision	343		-	-
14. Science and technology development fund	344		-	-
D. OWNER'S EQUITY	400	5.13	748,577,595,577	594,953,162,308
1. Owners' contributed capital	411		647,889,450,000	485,917,090,000
- Ordinary shares with voting rights	411a		647,889,450,000	485,917,090,000
- Preference shares	411b		-	-
2. Share premium	412		205,016,000	206,116,000
3. Bond conversion options	413		-	-
4. Other capital of owners	414		-	-
5. Treasury shares (*)	415		-	-
6. Revaluation surplus	416		-	-
7. Foreign exchange differences	417		-	-
8. Investment and development reserve	418		-	-
9. Other funds within owners' equity	419		-	-
10. Undistributed after-tax profit	420	5.14	100,483,129,577	108,829,956,308
- Accumulated undistributed after-tax profit up to the end of prior period	420a		108,829,956,308	29,889,853,821
- Undistributed after-tax profit of this period	420b		(8,346,826,731)	78,940,102,487
11. Non-controlling shareholder interests	429		-	-
TOTAL RESOURCES	440		1,281,438,611,945	1,029,174,638,982

PREPARER

Nguyen Ngoc Anh

CHIEF ACCOUNTANT

Luong Thi Le

Ninh Binh, July 18, 2026
TỔNG CÔNG TY
ĐẦU TƯ VÀ PHÁT TRIỂN
NHA VÀ ĐỒ TÙNG
NAM HÀ NỘI
P. DUY TIẾN - T. NINH BÌNH

Nguyen Dac Long

DN - INCOME STATEMENT

Items	Codes	Notes	This quarter of current year	This quarter of previous year	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (current year)	Accumulated from the beginning of the year to the end of this quarter (previous year)
1. Revenue from sales and services	01	5.15	4,750,210,692	75,338,685,802	19,092,474,831	171,928,504,489
2. Revenue deductions	02		-	-	-	-
3. Net revenue from sales and services (10 = 01 - 02)	10		4,750,210,692	75,338,685,802	19,092,474,831	171,928,504,489
4. Cost of goods sold	11	5.16	9,247,140,040	52,878,083,691	19,142,940,811	104,207,445,316
5. Gross profit from sales and services (20 = 10 - 11)	20		(4,496,929,348)	22,460,602,111	(50,465,980)	67,721,059,173
6. Gain/loss from sales and disposal of investment property	21		-	-	-	-
7. Financial income	22	5.17	2,195,013,541	7,577,021	2,235,510,133	20,727,536
8. Financial expenses	23	5.17	3,819,043,379	1,050,714,284	5,247,829,725	1,844,716,885
- Of which: Borrowing costs	24		3,722,943,721	926,838,955	5,151,730,067	1,720,841,556
9. Selling expenses	25		-	-	-	-
10. General administration expenses	26	5.18	2,859,405,902	3,231,897,304	5,049,467,378	5,090,393,072
11. Profit and loss in joint ventures and associates	27		-	-	-	-
12. Net operating profit {30 = 20 + 21 + 22 - (23 + 25 + 26)}	30		(8,980,365,088)	18,185,567,544	(8,112,252,950)	60,806,676,752
13. Other income	31	5.19	2,010	-	2,002,010	-
14. Other expenses	32		62,553,363	316,907,477	62,553,363	326,626,903
15. Other profit (40 = 31 - 32)	40		(62,551,353)	(316,907,477)	(60,551,353)	(326,626,903)
16. Total accounting profit before tax (50 = 30 + 40)	50		(9,042,916,441)	17,868,660,067	(8,172,804,303)	60,480,049,849
17. Current corporate income tax expenses	51	5.20	0	3,637,113,509	174,022,428	12,159,391,465
18. Deferred corporate income tax expenses	52		-	-	-	-
19. Profit after corporate income tax (60 = 50 - 51 - 52)	60		(9,042,916,441)	14,231,546,558	(8,346,826,731)	48,320,658,384
19.1. Profit after tax of parent company	61		-	-	-	-
19.2. Non-controlling parent company's profit after tax	62		-	-	-	-
20. Basic earnings per share (*)	70		-	-	-	-
21. Diluted earnings per share (*)	71		-	-	-	-

PREPARER


Nguyen Ngoc Anh

CHIEF ACCOUNTANT


Luong Thi Le

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		(8,346,826,731)	60,480,049,849
2. Adjustments for:				
- Depreciation of fixed assets and investment property	02		3,314,946,517	2,846,466,811
- Provisions	03		137,022,658	652,504,329
- Unrealised foreign exchange (gains) losses	04		-	-
- Gains/losses from investing and financing activities	05		(2,235,510,133)	(20,727,536)
- Borrowing costs	06		5,151,730,067	1,844,716,885
- Other adjustments	07		-	-
3. Operating profit before movements in working capital	08		(1,978,637,622)	65,803,010,338
- Increase/decrease in receivables	09		(27,614,716,682)	25,315,233,637
- Increase/decrease in inventories	10		(690,609,363)	22,129,640,166
- Increase/decrease in payables	11		16,642,723,696	(100,274,528,440)
- Increase/decrease in prepaid expenses	12		279,084,381	(430,926,769)
- Increase, decrease trading securities	13		-	-
- Borrowing costs paid	14		(1,378,553,642)	(1,051,822,347)
- Corporate income tax paid	15		(20,169,830,953)	(15,600,188,814)
- Other cash receipts from operating activities	16		-	-
- Other cash payments from operating activities	17		-	-
Net cash flows from operating activities	20		(34,910,540,185)	(4,109,582,229)
II. Cash flows from investing activities				
1. Cash paid to acquire/build fixed assets and other long-term assets	21		(180,425,388,528)	(21,947,406,460)
2. Liquidation/disposal of fixed assets and other long-term assets	22		-	-
3. Lending and purchases of debt instruments of other entities	23		(140,000,000,000)	-
4. Cash recovered from lending and resale of debt instruments	24		62,000,000,000	-
5. Cash paid for capital contributions to other entities	25		-	-
6. Cash recovered from capital contributions to other entities	26		-	-
7. Cash received from loan interest, dividends and profit sharing	27		613,139,406	20,727,536
Net cash (used in) investing activities	30		(257,812,249,122)	(21,926,678,924)
III. Cash flows from financing activities				
1. Cash received from share issuance and owners' capital contributions	31		161,971,260,000	44,171,890,000
2. Cash paid to return owners' capital contributions	32		-	-
3. Cash received from borrowings	33		148,846,726,134	43,302,119,666
4. Repayment of borrowings principal	34		(50,453,255,608)	(33,303,250,000)
5. Repayment of finance lease principal	35		-	-
6. Dividends and profits paid to owners	36		-	(44,171,890,000)
Net cash flows from financing activities	40		260,364,730,526	9,998,869,666
Net cash flows for the period (50 = 20 + 30 + 40)	50		(32,358,058,781)	(16,037,391,487)
Cash and cash equivalents at beginning of period	60	5.1	61,704,109,336	21,633,945,852
Effects of foreign exchange rate fluctuation	61		-	-
Cash and cash equivalents at end of period (70 = 50 + 60 + 61)	70	5.1	29,346,050,555	5,596,554,365

PREPARER


Nguyen Ngoc Anh

CHIEF ACCOUNTANT


Luong Thi Le

Ninh Binh, July 18, 2026

TỔNG CÔNG TY

GENERAL DIRECTOR

NHÀ VÀ ĐỒ THỊ

NAM HANOI

P. DUỖI T. NINH BÌNH

Nguyen Duc Long

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 16th amendment dated on February 12, 2026, issued by Enterprise Division - Ninh Binh Department of Finance.

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 June 30, 2026, the charter capital contributed in accordance with the Corporation's Business Registration Certificate amounted to VND 647,889,450,000, divided into 64,788,945 shares with a par value of VND 10,000 per share.

1.2 Primary Business Activities and Operations

The Corporation's primary business and operational activities include:

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

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

1.3 Typical Production and Business Cycle

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

1.4 Organizational Structure for Management and Operations

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

Board of Directors

Mr, Nguyen Minh Hoan	Chairman
Mr, Nguyen Van Hung	Member
Mr, Nguyen Dac Long	Member
Mr, Cu Duc Ngoc	Member
Mr, Nguyen Van Toi	Independent Member

Board of Supervisors

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

Board of Management

Mr, Nguyen Dac Long	General Director
Mr, Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director
Mr, Nguyen Duc Kien	Deputy General Director
Mr, Vu Trong Linh	Deputy General Director

1.5 Legal representative

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

2. BASIS OF FINANCIAL STATEMENTS PREPARATION AND ACCOUNTING PERIOD

2.1 Basis of financial statements preparation

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

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

2.2 Accounting period

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

3. APPLYING NEW ACCOUNTING STANDARDS

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

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

4. SUMMARY OF SIGNIFICANT ACCOUNTING POLICIES

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

4.1 Accounting Estimation

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

4.2 Cash and Cash Equivalents

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

4.3 Accounts Receivable

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

4.4 Inventories

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

4.5 Tangible Fixed Assets and Depreciation

Tangible fixed assets are presented at cost less accumulated depreciation.

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

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

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

4.6 Construction in Progress

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

4.7 Accounts Payable

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

4.8 Borrowings and Financial Lease Liabilities

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

4.9 Borrowing Costs

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

4.10 Owner's Equity Contributions

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

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

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

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

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

4.11 Revenue Recognition

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

Revenue from Real Estate Business

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

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

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

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

Revenue from Construction Contracts

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

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

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

Revenue from Asset Leasing

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

Service Revenue

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

Financial Revenue

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

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

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

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

4.13 Taxes**Corporate Income Tax**

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

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

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

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

Other Taxes

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

4.14 Related Parties

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

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

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

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

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

5.1 CASH AND CASH EQUIVALENTS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Cash on hand	441,318,762	93,353,410
Cash in bank	15,920,696,793	29,976,720,926
Cash equivalents	12,984,035,000	31,634,035,000
Total	29,346,050,555	61,704,109,336

5.2 SHORT-TERM INVESTMENT

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Time deposits	78,000,000,000	-
Total	78,000,000,000	-

5.3 ACCOUNTS RECEIVABLE

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Dong Van III - Ha Nam Industrial zone infrastructure Development & Investment joint stock company	8,662,984,644	5,351,796,000
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5,626,705,113	5,626,705,113
HDT Limited Liability Company	1,615,381,518	1,725,916,309
Other customers	1,738,783,507	2,055,463,167
Total	17,643,854,782	14,759,880,589

5.4 ADVANCES TO SUPPLIERS

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Truong Son Investment and Construction Joint Stock Company	7,689,396,117	-
Ancora Global Joint Stock Company	4,779,000,000	-
Thang Long Elevator Equipment Group Company Limited	4,097,536,000	-
Hung Dung Company Limited	3,006,228,816	-
Son Ha Construction Consulting Joint Stock Company	-	1,630,000,000
Song Hong Construction Consulting Company Limited	-	1,800,000,000
A Dong International Construction And Trading Company Limited	-	1,500,000,000
Other Customers	16,470,997,342	15,870,181,542
Total	36,043,158,275	20,800,181,542

5.5 INVENTORIES

	30/06/2026	01/01/2026
	VND	VND
Raw materials, supplies	1,784,620,534	741,871,507
Tools and consumables	111,997,861	-
Production costs, unfinished business	49,764,132,580	50,228,270,105
- Construction works	27,932,458,113	27,309,687,879
- Moc Bac Residential Area Project	21,831,674,467	22,918,582,226
Total	51,660,750,975	50,970,141,612

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 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 01/01/2026	120,603,194,776	23,301,545,158	12,100,958,947	1,300,818,181	320,000,000	157,626,517,062
Increase in period	-	-	-	-	-	-
<i>Purchased</i>	-	-	-	-	-	-
Decrease in period	-	-	-	-	-	-
<i>Disposed</i>	-	-	-	-	-	-
At 30/06/2026	120,603,194,776	23,301,545,158	12,100,958,947	1,300,818,181	320,000,000	157,626,517,062
ACCUMULATED DEPRECIATION						
At 01/01/2026	39,407,165,817	15,095,218,585	9,877,161,235	1,094,075,756	8,266,668	65,481,888,061
Increase in period	2,112,502,596	880,495,702	199,327,005	106,621,212	16,000,002	3,314,946,517
<i>Depreciated</i>	2,112,502,596	880,495,702	199,327,005	106,621,212	16,000,002	3,314,946,517
Decrease in period	-	-	-	-	-	-
<i>Disposed</i>	-	-	-	-	-	-
At 30/06/2026	41,519,668,413	15,975,714,287	10,076,488,240	1,200,696,968	24,266,670	68,796,834,578
NET BOOK VALUE						
At 01/01/2026	81,196,028,959	8,206,326,573	2,223,797,712	206,742,425	311,733,332	92,144,629,001
At 30/06/2026	79,083,526,363	7,325,830,871	2,024,470,707	100,121,213	295,733,330	88,829,682,484

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Project for Commercial Hotel Complex in Hoa Mac Area	249,931,007,132	231,454,080,011
Project for Construction of the Road Connecting from Hoa Mac Intersection to DH05 Road and Two Corresponding Projects of Van Xa, Cho Luong Urban Residential Area	266,698,481,559	210,568,717,308
Project for Investment in Construction of 05 Main Roads in the Detailed Construction Planning at Scale 1/2000 of Duy Tien Urban Center in the Form of Build-Transfer	78,750,536,385	68,925,733,309
Project for Investment in Construction of Residential and Commercial Service Complex in the Zoning Planning at Scale 1/2000 of Dong Van East Area	200,316,841,134	107,654,710,735
Project for Investment in Construction of Factory for Lease in Chau Giang Commune, Duy Tien District	45,452,077,774	45,452,077,774
Project for Tan Ha Residential Area	106,495,929,865	103,393,220,814
Project for Infrastructure Investment, Construction And Business Of Tien Son Craft Village Industrial Cluster	948,281,296	719,226,666
Total	948,593,155,145	768,167,766,617

5.8 OTHER LONG-TERM FINANCIAL INVESTMENTS

	30/06/2026 VND	01/01/2026 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

5.9 ACCOUNTS PAYABLES

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Hanoi Civil and Industrial Construction Joint Stock Company	10,016,009,819	2,055,164,524
Dong Nam Construction and Trading Joint Stock Company	4,426,866,747	5,926,866,747
Hop Phat Trading and Manufacturing Joint Stock Company	3,327,865,574	7,327,865,574
Huy Truong Trading and Service Company Limited	2,290,373,770	-
Thanh Dat Investment and Development Joint Stock Company	1,537,015,000	1,537,015,000
Luxsen International Paint Development Joint Stock Company	1,397,942,764	1,397,942,764
HDT Company Limited	1,319,094,624	378,430,500
Duc Tai Construction and Trading Company Limited	1,188,912,364	1,388,912,364
Nhung Hai Trading and Service Company Limited	954,534,393	1,325,253,717
Toan Phat Trading and Service Company Limited	1,960,227,318	2,697,773,318
Other suppliers	17,496,191,500	22,887,558,912
Total	45,915,033,873	46,922,783,420

NOTES TO FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

FORM B09 - DN

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

5.10 SHORT-TERM ADVANCES FROM CUSTOMERS

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Management Board for Investment, Urban Development and Land Fund – Area 1	38,628,886,000	38,628,886,000
Office of the People's Council and People's Committee of Duy Tan Ward	337,787,000	4,000,000,000
Individuals Paying for the Transfer of Land Use Rights in Moc Bac Residential Area Project	-	300,000,000
Total	38,966,673,000	42,928,886,000

5.11 OTHER PAYABLES

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Other short-term payables	410,012,802	1,455,000,000
Other deposit liabilities	55,000,000	55,000,000
Other payables and dues	355,012,802	989,000,000
Long-term other payables	56,728,016,800	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	56,728,016,800	31,709,667,600
Total	57,138,029,602	35,580,358,800

5.12 LOANS AND FINANCIAL LEASE DEBT

	01/01/2026 VND	Increase VND	Decrease VND	30/06/2026 VND
Short-term loans and finance lease liabilities	155,427,401,691	63,444,343,194	(50,453,255,608)	168,418,489,277
Bank loans	38,770,901,691	30,144,343,194	(45,900,000,000)	23,015,244,885
Agribank Duy Tien Ha Nam Branch	38,770,901,691	30,144,343,194	(45,900,000,000)	23,015,244,885
Long-term loans due for repayment	4,106,500,000	-	(2,053,255,608)	2,053,244,392
Vietcombank, Ha Nam Branch	1,914,500,000	-	(957,255,608)	957,244,392
VietinBank, Ha Nam Branch	2,192,000,000	-	(1,096,000,000)	1,096,000,000
Loans from related parties	23,000,000,000	-	-	23,000,000,000
Chairman of BOA Nguyen Minh Hoan	23,000,000,000	-	-	23,000,000,000
Loans from individuals	89,550,000,000	33,300,000,000	(2,500,000,000)	120,350,000,000
Long-term loans and finance lease liabilities	121,767,941,339	85,402,382,940	-	207,170,324,279
Bank loans	120,967,941,339	10,402,382,940	-	131,370,324,279

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

Vietcombank, Ha Nam Branch	116,050,911,139	10,402,382,940	-	126,453,294,079
VietinBank, Ha Nam Branch	4,917,030,200	-	-	4,917,030,200
Loans from related parties	-	50,000,000,000	-	50,000,000,000
Thanh My Development Joint Stock Company	-	50,000,000,000	-	50,000,000,000
Loans from individuals	800,000,000	25,000,000,000	-	25,800,000,000
Total	277,195,343,030	148,846,726,134	(50,453,255,608)	375,588,813,556

5.13 OWNER'S EQUITY

Items	01/01/2026 (VND)	Increase (VND)	Decrease (VND)	30/06/2026 (VND)
I, Owner's equity	594,953,162,308	161,972,360,000	(8,347,926,731)	748,577,595,577
1, Owner's equity	485,917,090,000	161,972,360,000	-	647,889,450,000
2, Share premium	206,116,000	-	(1,100,000)	205,016,000
3, Undistributed profit after tax	108,829,956,308	-	(8,346,826,731)	100,483,129,577
II, Other sources and funds	-	-	-	-
1, Other funds under owner's equity	-	-	-	-
2, Capital for basic construction	-	-	-	-
Total	594,953,162,308	161,972,360,000	(8,347,926,731)	748,577,595,577

Owner's equity details

On June 30, 2026, the total charter capital of the Corporation is: VND 647,889,450,000 the specific capital contribution situation is as follows:

Shareholders	Basis of ownership			Including		Actual capital contribution value at 30/06/2026 (VND)
	Number of shares	Proportion (%)	Amount (VND)	Common Stock	Preferred stock	
Nguyễn Minh Hoàn	14,797,786	22,84%	147,977,860,000	14,797,786	-	147,977,860,000
Nguyễn Ngọc Hương	2,028,936	3,13%	20,289,360,000	2,028,936	-	20,289,360,000
Nguyễn Hoàng Đạo	3,465,181	5,35%	34,651,810,000	3,465,181	-	34,651,810,000
Nguyễn Đức Kiên	3,206,464	4,95%	32,064,640,000	3,206,464	-	32,064,640,000
Nguyễn Thành Mỹ	1,540,000	2,38%	15,400,000,000	1,540,000	-	15,400,000,000
Other shareholders	39,750,578	61,35%	397,505,780,000	39,750,578	-	397,505,780,000
Total	64,788,945	100,00%	647,889,450,000	64,788,945	-	647,889,450,000

Shares

	30/06/2026 Share	01/01/2026 Share
- Number of shares authorized to be issued	64,788,945	48,591,709
- Number of shares issued and fully contributed	64,788,945	48,591,709
+ Common shares	64,788,945	48,591,709

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

+ Preferred shares	-	-
- Number of shares repurchased	-	-
+ Common shares	-	-
+ Preferred shares	-	-
- Number of outstanding shares	64,788,945	48,591,709
+ Common shares	64,788,945	48,591,709
+ Preferred shares	-	-

* Par value of outstanding shares: 10,000 VND/share

5.14 PROFIT DISTRIBUTION

	30/06/2026 VND	01/01/2026 VND
Undistributed profit from the previous year carried forward	108,829,956,308	74,061,743,821
Total profit before tax generated during the period	(8,172,804,303)	99,129,918,642
Adjustment increase	-	1,710,221,325
Corporate income tax	174,022,428	20,169,830,953
Adjustment of corporate income tax expenses of previous years into current year income tax expenses		-
Corporate income tax payable	174,022,428	20,169,830,953
Profit after tax	(8,346,826,731)	78,956,090,649
Profit distribution	-	-
- 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	100,483,129,577	108,829,956,308

5.15 REVENUE

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Revenue from construction activities	11,086,483,004	105,221,986,783
Revenue from rendering of services	2,098,889,513	1,494,491,791
Revenue from goods and real estate sold	5,907,102,314	65,212,025,915
Total	19,092,474,831	171,928,504,489

5.16 COST OF GOODS SOLD

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Cost of Construction Activities	16,220,460,706	86,611,178,711
Cost of Services Provided	1,458,893,196	874,005,660
Cost of Real Estate Sold	1,463,586,909	16,722,260,945
Total	19,142,940,811	104,207,445,316

5.17 FINANCIAL INCOME AND EXPENSES

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

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Financial income		
Interest on deposits and loans	2,235,510,133	20,727,536
Total	2,235,510,133	20,727,536
Financial expenses		
Loan interest	5,151,730,067	1,720,841,556
Provision for investment losses	96,099,658	123,875,329
Total	5,247,829,725	1,844,716,885

5.18 GENERAL ADMINISTRATION EXPENSES

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Administrative staff costs	2,142,508,250	2,022,504,389
Office supplies costs	102,074,093	23,376,283
Fixed asset depreciation costs	390,480,360	373,281,811
Taxes, fees and charges	104,112,000	224,601,428
Provision costs		528,629,000
Outsourcing service costs	2,252,369,675	1,849,703,272
Other cash costs	57,923,000	68,296,889
Total	5,049,467,378	5,090,393,072

5.19 OTHER INCOME

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Disposal of fixed assets	-	-
Other items	2,002,010	-
Total	2,002,010	-

5.20 CORPORATE INCOME TAX

	From 01/01/2026 to 30/06/2026 VND	From 01/01/2025 to 30/06/2025 VND
Total accounting profit before tax	(8,172,804,303)	60,480,049,849
Adjustments to profit for determining taxable income	-	-
Total taxable income	(8,172,804,303)	60,480,049,849
Adjustment decrease	-	316,907,477
Including: + Income from real estate business	454,379,233,507	16,165,170,036
+ Income from other activities	(462,552,037,810)	44,631,787,290
Normal tax rate for real estate business	20%	20%
Tax rate for other activities	20%	20%
Corporate income tax expense from real estate business	174,022,428	3,233,034,007
Corporate income tax expense from other activities	-	8,926,357,458
Corporate income tax (CIT)		
CIT arrears as per the Tax Department's decision	-	-

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

Actual CIT payable	174,022,428	12,159,391,465
Profit after corporate income tax	(8,346,826,731)	48,320,658,384

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

5.21 INFORMATION ABOUT RELATED PARTIES

The related parties of the Company include:

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

Major transactions with related parties

Related parties	Transactions	From 01/01/2026 to 30/06/2026	From 01/01/2025 to 30/06/2025
		VND	VND
- HAPDIC	Construction revenue	7,695,545,041	105,260,673,147
- Mr, Nguyen Minh Hoan	Repayment of principal loan	-	-
- Mr, Nguyen Minh Hoan	Interest Payable	619,863,014	1,388,493,149
- Thanh My Development JSC	Repayment of principal loan	50,000,000,000	-
- Thanh My Development JSC	Interest paid	1,920,394,520	297,534,244

Balances with related parties

Related parties	Items	30/06/2026	01/01/2026
- Tan Cang - Dong Van Ha Nam JSC	Accounts Receivable	5,626,705,113	5,726,705,113
- HAPDIC	Advances from customers	8,662,984,644	1,318,473,000
- Mr, Nguyen Minh Hoan	Short-term Loans	23,000,000,000	48,000,000,000
- Mr, Nguyen Minh Hoan	Interest Payable	10,336,598,167	8,614,543,375
- Thanh My Development JSC	Loans	50,000,000,000	10,000,000,000

5.22 CONTINGENT LIABILITIES

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

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

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

5.24 COMPARATIVE FIGURES

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

PREPARER


Nguyen Ngoc Anh

CHIEF ACCOUNTANT


Luong Thi Le

GENERAL DIRECTOR

Ninh Binh, July 18, 2026



Nguyen Dac Long