

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 thường niên năm 2025/*Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation announces the disclosure of the Annual Report 2025*.

3. Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Tổng Công ty vào ngày 31/03/2026 tại đường dẫn: <http://www.namhanoi.com.vn>/*This information was published on the company's website on March 31, 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 thường niên năm 2025/*Annual Report 2025*.

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 VÀ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI



BÁO CÁO THƯỜNG NIÊN
2025

Khởi nguồn bút tốc



THÔNGIỆP HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Kính gửi: Quý cổ đông, các Nhà đầu tư, Đối tác, Khách hàng và toàn thể cán bộ nhân viên Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (NHA),

Năm 2025 đã khép lại, đánh dấu một hành trình đầy bản lĩnh của NHA trong một bối cảnh kinh tế toàn cầu biến động phức tạp. Thế giới đã trải qua những áp lực đáng kể từ các chính sách thuế quan mới, gây đứt gãy chuỗi cung ứng và đẩy chi phí đầu vào tăng cao. Tuy nhiên, đối lập với những gam màu xám xịt đó, nền kinh tế Việt Nam nói chung và thị trường Bất động sản – Xây dựng nói riêng đã ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ và rõ nét. Sự khởi sắc này là thành quả từ những nỗ lực quyết liệt của Chính phủ trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, tháo gỡ các "điểm nghẽn" tồn đọng và chiến lược đẩy mạnh đầu tư công nhằm tạo động lực tăng trưởng bền vững.

Đối với Tổng Công ty, năm 2025 là một năm của sự nhạy bén và tối ưu hóa. Bằng việc tận dụng tốt các chính sách hỗ trợ cùng đà bứt phá của hạ tầng địa phương tại Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình), NHA đã gặt hái được những kết quả kinh doanh tích cực. Chúng ta không chỉ hoàn thành các mục tiêu tài chính đề ra mà còn củng cố vững chắc nền tảng nội lực với cơ cấu vốn an toàn, giảm thiểu áp lực lãi vay và bảo vệ sức khỏe tài chính trước những biến động thị trường. Kết quả này là minh chứng cho sự đoàn kết, tinh thần đổi mới và khát vọng vươn lên của tập thể Ban lãnh đạo cùng toàn thể cán bộ nhân viên.

Bước sang năm 2026, trong bối cảnh nền kinh tế chung vẫn còn nhiều biến số và thách thức, đặc biệt từ cuộc chiến tranh Mỹ - Iran, Công ty xác định đây là giai đoạn thử thách nội lực trước các biến động vĩ mô. Mặc dù mục tiêu tăng trưởng GDP kỳ vọng 10% mở ra những dư địa phát triển nhất định cho lĩnh vực xây dựng và hạ tầng, Công ty sẽ tiếp cận những cơ hội này với sự cẩn trọng cao độ. Tại Hà Nam, việc mở rộng các khu công nghiệp và dòng vốn FDI ổn định là tín hiệu tích cực cho nhu cầu thực về nhà ở. Tuy nhiên, Công ty sẽ tập trung tối ưu hóa nguồn lực vào các phân khúc bất động sản có giá trị thực, dựa trên lợi thế về quỹ đất sạch và nền tảng pháp lý hoàn thiện.

Trong năm 2026, Hội đồng Quản trị cam kết sẽ tiếp tục kiên định với chiến lược phát triển bền vững dựa trên năm trọng tâm: Dự án – Tài chính – Quản trị – Nhân lực – Thương hiệu. Chúng tôi sẽ đẩy nhanh tiến độ các dự án trọng điểm như KĐT Hòa Mạc, Tuyến đường BT và các khu dân cư mới, đồng thời không ngừng cải thiện môi trường làm việc, bồi dưỡng nhân tài để xây dựng một bộ máy vận hành tinh gọn, hiệu quả và linh hoạt.

Hội đồng Quản trị xin gửi lời tri ân sâu sắc nhất đến Quý cổ đông, các đối tác và khách hàng đã luôn tin tưởng, đồng hành cùng NHA. Đặc biệt, tôi xin biểu dương sự nỗ lực không ngừng nghỉ của toàn thể cán bộ nhân viên – những người trực tiếp tạo nên giá trị cho Công ty. Trong "Kỷ nguyên vươn mình" của đất nước, với sự đồng lòng và hợp tác chặt chẽ, chúng tôi tin tưởng rằng NHA sẽ chinh phục được những đỉnh cao mới, tạo dựng giá trị thịnh vượng và bền vững cho tất cả các đối tác.

Kính chúc Quý vị sức khỏe, hạnh phúc và cùng chúng tôi kiến tạo nên những kỳ tích mới trong năm 2026!

Trân trọng,





PHẦN 01

THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

THÔNG TIN KHÁI QUÁT

TÊN GIAO DỊCH

Tên công ty bằng tiếng Việt: TỔNG CÔNG TY ĐẦU TƯ PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ NAM HÀ NỘI

Tên công ty bằng tiếng Anh: HA NOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION

GIẤY CHỨNG NHẬN ĐĂNG KÝ DOANH NGHIỆP

Giấy CNĐKKD: Giấy chứng nhận ĐKKD số 0700222689 đăng ký lần đầu ngày 27/11/2007 và được thay đổi lần 16 ngày 12/02/2026 do Phòng doanh nghiệp – Sở Tài chính tỉnh Ninh Bình cấp

VỐN ĐIỀU LỆ VÀ VỐN

647.889.450.000 đồng

Bằng chữ: Sáu trăm bốn mươi bảy tỷ tám trăm tám mươi chín triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng

MÃ CỔ PHIẾU

Mã cổ phiếu: NHA

Địa chỉ: Cụm Công nghiệp Cầu Giát, Phường Duy Tiên, Tỉnh Ninh Bình, Việt Nam

Số điện thoại: (0226) 384 77 56

Số fax: (0226) 386 66 89

Website: www.namhanoi.com.vn

Email: dothinamhanoi@gmail.com

01.THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH



QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

2004

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 2,5 tỷ đồng với những ngành nghề chính ban đầu là xây dựng, khai thác và chế biến đá, mua bán vật liệu xây dựng.

2006

Công ty thay đổi đăng ký kinh doanh tăng vốn điều lệ lên 26 tỷ đồng và đăng ký thêm ngành nghề kinh doanh là kinh doanh bất động sản, kinh doanh khách sạn, nhà hàng, dịch vụ ăn uống, kinh doanh siêu thị và cho thuê văn phòng, sản xuất kinh doanh chế biến hàng lâm sản, kinh doanh xuất nhập khẩu.

2010

Công ty chính thức đổi thành Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội với số vốn điều lệ là 58,9 tỷ đồng, đánh dấu một bước thay đổi mới trong tiến trình phát triển của Tổng Công ty.

Cũng trong năm 2010 Tổng Công ty chính thức niêm yết trên Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) – Mã chứng khoán: NHA

2011-2015

Năm 2011, Tổng Công ty niêm yết bổ sung cổ phiếu; năm 2015 thực hiện nhiều đợt phát hành (cổ phiếu thưởng và phát hành riêng lẻ) để tăng vốn lên 116 tỷ đồng, đồng thời hoàn tất thay đổi đăng ký doanh nghiệp và người đại diện theo pháp luật.

2017-2019

Năm 2017, Tổng Công ty phát hành cổ phiếu từ nguồn vốn chủ sở hữu, nâng vốn điều lệ lên 127,6 tỷ đồng; năm 2018 tiếp tục phát hành thêm cổ phiếu (bao gồm cả cổ phiếu thưởng cho CBCNV), tăng vốn lên 150,5 tỷ đồng; đến năm 2019, Tổng Công ty phát hành bổ sung cổ phiếu, đưa vốn điều lệ lên 174,6 tỷ đồng.



2020

Ngày 27/08/2020, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành thành công: 6.685.316 cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên 237,449 tỷ đồng.

Ngày 21/09/2020, Tổng Công ty chính thức phát hành bổ sung: 400.000 cổ phiếu trên HNX (phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên trong Tổng công ty), đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên 241,449 tỷ đồng.

2021

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

Cũng trong năm 2021, NHA có 2 niêm yết bổ sung theo Phương án phát hành cổ phiếu để tăng vốn cổ phần từ nguồn vốn chủ sở hữu và phát hành cổ phiếu thưởng cho cán bộ công nhân viên, đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên 281,16 tỷ đồng

2022

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chính thức phát hành thành công 14.057.970 cổ phiếu trong đợt chào bán cổ phiếu ra công chúng năm 2021, đưa Tổng số vốn Điều lệ của Tổng Công ty lên 421,74 tỷ đồng.

2024

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thực hiện phát hành cổ phiếu theo chương trình lựa chọn cho người lao động với số lượng cổ phiếu phát hành là 2.000.000 cổ phiếu nâng vốn điều lệ Công ty lên 441,75 tỷ đồng

2025

Năm 2025 đánh dấu là một năm đáng nhớ với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội với kết quả kinh doanh tích cực. Lợi nhuận sau thuế của Công ty đạt gần 79 tỷ đồng (hoàn thành 158% kế hoạch được ĐHCĐ giao) – là mức lợi nhuận cao nhất kể từ khi niêm yết cổ phiếu trên HSX.

01.THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

QUÁ TRÌNH PHÁT TRIỂN

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

DANH SÁCH THÀNH TÍCH, BẰNG KHEN CỦA CÔNG TY



Và nhiều Bằng Khen, Giấy khen khác của UBND tỉnh, UBND thị xã, Các Sở ngành của tỉnh ...

01.THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

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

XÂY DỰNG CÔNG TRÌNH

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

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

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

- Xây dựng tuyến đường N4.1, D5 và một số hạng mục hạ tầng thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) với tổng vốn đầu tư là 65,4 tỷ đồng.
- San nền một phần lô CN05 thuộc dự án ĐTXD và kinh doanh kết cấu hạ tầng KCN hỗ trợ ĐV3 (Giai đoạn 2) tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) với tổng vốn đầu tư là 41,5 tỷ đồng.
- Xây dựng HTKT khu đấu giá QSD đất (VT01, 02) tại xã Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên với tổng giá trị dự toán là 41,7 tỷ đồng.
- Xây dựng các cụm trường mầm non, tiểu học phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư vốn ngân sách là 75,7 tỷ đồng.
- Thi công bến tổng hợp và các hệ thống khác thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng Cảng Yên Lệnh Bắc – Tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) với tổng giá trị dự toán xây dựng là 29,3 tỷ đồng.
- Thi công xây dựng công trình dịch vụ thương mại TM4, TM5 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại lưu trú (GĐI) tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III - Thị xã Duy Tiên - Tỉnh Hà Nam với tổng giá trị dự toán xây dựng là 194 tỷ đồng.

KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN

Trong mảng kinh doanh bất động sản, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tập trung chủ yếu ở các dự án đô thị và các khu nhà ở tại tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình). Doanh thu của mảng kinh doanh bất động sản trong các năm qua đã đóng góp đáng kể vào hoạt động kinh doanh chung của cả Công ty.

Các dự án bất động sản đã và đang được triển khai bởi Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội điển hình như:

- Dự án Sân vận động Đồng Văn và Hạ tầng khu đất xung quanh có diện tích 10,3 ha với tổng mức đầu tư 134,2 tỷ đồng.
- Dự án xây dựng HTKT khu nhà ở Chợ Lương có diện tích khoảng 19,8 ha với tổng mức đầu tư 274 tỷ đồng.
- Dự án xây dựng HTKT khu nhà ở đô thị Văn Xá có diện tích khoảng 15,5 ha với tổng mức đầu tư 233 tỷ đồng.
- Dự án khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên có diện tích khoảng 49,7 ha với tổng mức đầu tư 562 tỷ đồng.
- Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở Tân Hà (Giai đoạn I) có diện tích khoảng 12 ha với tổng mức đầu tư 236 tỷ đồng.
- Dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Mộc Bắc có diện tích 8,1 ha với tổng mức đầu tư 72,1 tỷ đồng.
- Dự án xây dựng nhà xưởng cho thuê tại Châu Giang, Duy Tiên, Hà Nam với tổng mức đầu tư là 301,2 tỷ đồng.
- Dự án đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc địa bàn xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên với tổng mức đầu tư 320 tỷ đồng.



01.THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NHÀ XƯỞNG CÔNG NGHIỆP

Việt Nam được biết đến là một trong những quốc gia có tăng trưởng GDP tốt, tình hình chính trị ổn định, các chính sách cởi mở tạo môi trường kinh doanh thuận lợi cho các doanh nghiệp cùng với nguồn lao động dồi dào và khá trẻ so với các nước trong khu vực. Các yếu tố trên là tiền đề để Việt Nam thu hút dòng vốn FDI đầu tư nhằm tìm kiếm một thị trường ổn định, sản xuất kinh doanh lâu dài. Khi các doanh nghiệp FDI đầu tư sẽ làm gia tăng nhu cầu thuê, mở rộng kho bãi nhà xưởng của các doanh nghiệp trong nước, trong đó có tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) với lợi thế địa lý gần các tỉnh/thành phố lớn. Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đang sở hữu hai cụm nhà xưởng cho các doanh nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên (nay là phường Duy Tiên) thuê bao gồm:

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

- Nhà xưởng tại Cụm công nghiệp thuộc phường Hoàng Đông với diện tích gần 0,6 ha, tổng diện tích cho thuê khoảng 3.200 m2.

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



NHÀ HÀNG, KHÁCH SẠN

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

Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội đang triển khai thực hiện Dự án Đầu tư xây dựng Tổ hợp khách sạn TMDV tổng hợp siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh thuộc xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) có tổng mức đầu tư khoảng gần 379 tỷ đồng, với quy mô diện tích và tiến độ cụ thể như sau:

- Khu khách sạn (09 tầng nổi, 01 tầng hầm), trung tâm tổ chức sự kiện (02 tầng nổi, 01 tầng hầm): 7.814 m2, và các công trình phụ trợ.

- Khu nhà ăn uống và dịch vụ (05 tầng nổi): 2.104m2.

- Siêu thị và văn phòng cho thuê (05 tầng nổi): 1.407m2, và các công trình phụ trợ.

- Tiến độ: Dự án cơ bản đã hoàn thiện các hạng mục chính, đang hoàn thiện các phần nội thất còn lại.

Ngoài ra, để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng và yêu cầu về chất lượng dịch vụ ngày càng khắt khe từ phía khách hàng, Tổng Công ty tiếp tục đầu tư, phát triển thêm Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, tại phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình (DT-ĐT33.23) có tổng mức đầu tư 450 tỷ đồng, với quy mô diện tích và tiến độ cụ thể như sau:

- Khu nhà ở thương mại với 45 căn nhà liên kế 5 tầng: 5.325,1 m2.

- Khu khách sạn thương mại dịch vụ 12 tầng nổi, 1 tầng hầm: 2.600,3 m2

- Phần còn lại là đất để xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội bao gồm: 1.256,4 m2 đất cây xanh; 717,3 m2 đất mặt nước; 11.354,7 m2 đất giao thông.

- Tiến độ: Dự án đã được nộp đầy đủ tiền sử dụng đất, đã được cấp giấy phép xây dựng, Công ty đang triển khai thi công hạ tầng và phần cọc, móng

01.THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

NGÀNH NGHỀ KINH DOANH

HẠ TẦNG KỸ THUẬT

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

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

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

01.THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH



ĐỊA BÀN KINH DOANH

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

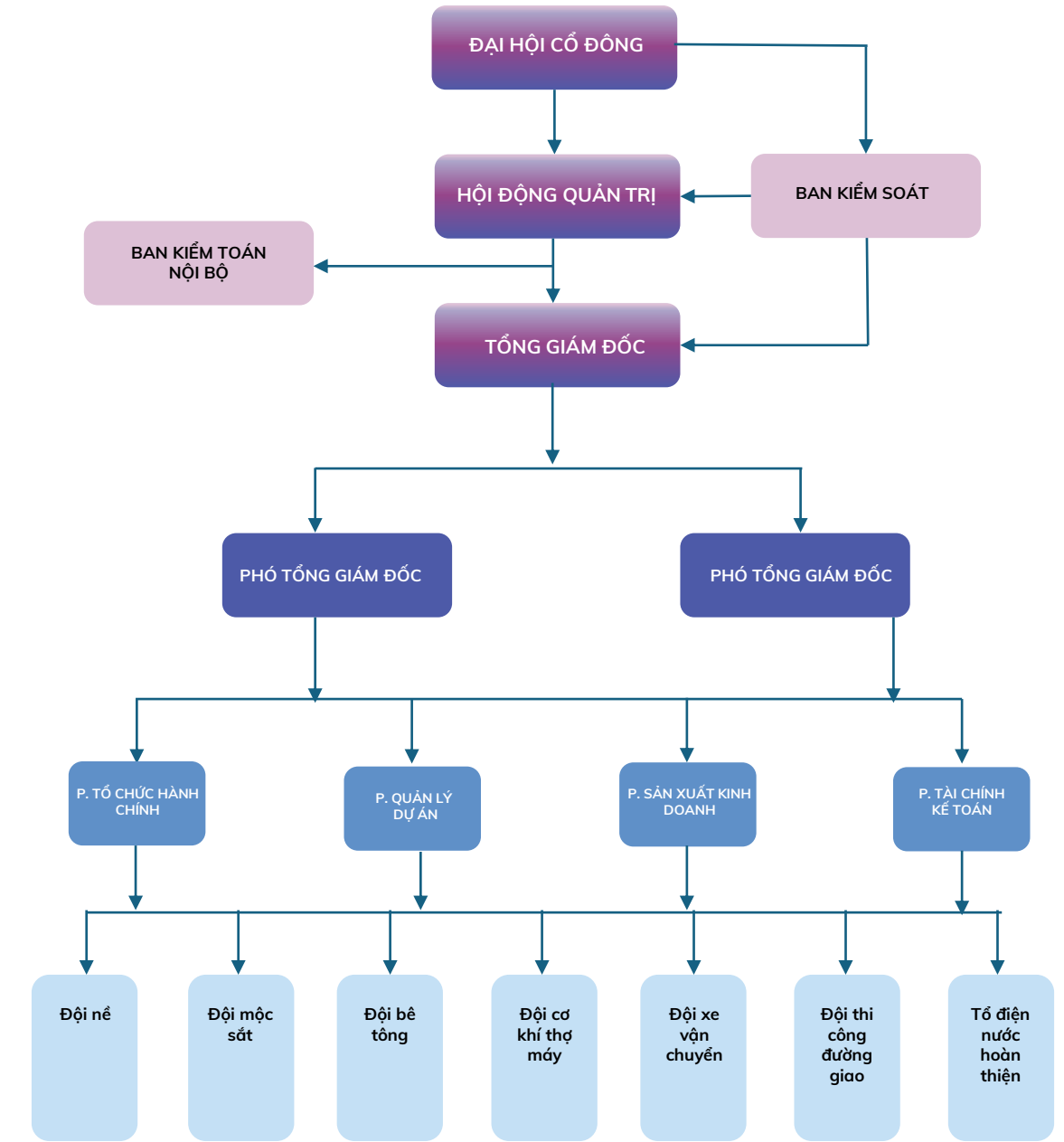


HOANG SA ISLANDS

TRUONG SA ISLANDS

CƠ CẤU BỘ MÁY QUẢN LÝ

Mô hình quản trị: Mô hình quản trị tuân theo mô hình quản trị của công ty đại chúng niêm yết.
 Các công ty con, công ty liên kết: Không có.



Cơ cấu bộ máy quản lý

01.THÔNG TIN CHUNG

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

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

MỤC TIÊU CỦA CÔNG TY: Với tầm nhìn trở thành doanh nghiệp hàng đầu trong lĩnh vực xây dựng công trình, phát triển bất động sản và nhà xưởng trên địa bàn tỉnh, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn vững vàng theo đuổi mục tiêu phát triển bền vững dựa trên nền tảng đổi mới, sáng tạo và nâng cao chất lượng toàn diện cho khách hàng. Trên hành trình đó, Tổng Công ty đặt ra những kế hoạch trọng tâm trong hoạt động kinh doanh như sau:

Tối ưu hiệu quả sử dụng vốn và duy trì cơ cấu tài chính lành mạnh, qua đó đảm bảo hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty được vận hành ổn định, linh hoạt kể cả trong các giai đoạn thị trường khó khăn, đồng thời tối đa hóa lợi ích dài hạn cho các cổ đông.

Xây dựng niềm tin và phát triển thương hiệu với khách hàng, lấy chất lượng sản phẩm và sự hài lòng của khách hàng làm kim chỉ nam trong mọi hoạt động sản xuất kinh doanh; cam kết mang đến cho khách hàng những sản phẩm và trải nghiệm sử dụng tốt nhất.

Duy trì và phát triển quan hệ hợp tác với các đối tác, trên cơ sở cân bằng, minh bạch và hài hòa lợi ích giữa các bên, hướng tới sự phát triển ổn định và lâu dài.



Phát triển nguồn nhân lực bền vững, coi người lao động là tài sản quý và giá trị nhất của Công ty; không ngừng nâng cao đời sống vật chất và tinh thần cho cán bộ nhân viên, đồng thời lan tỏa, gắn kết và củng cố văn hóa doanh nghiệp đến từng thành viên trong tổ chức.

Gắn hoạt động sản xuất kinh doanh với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường, xem đây là một trong những yếu tố quan trọng góp phần thúc đẩy tăng trưởng bền vững và đóng góp vào sự phát triển hài hòa và thịnh vượng chung của cộng đồng và xã hội.

Thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đối với Nhà nước, đặc biệt là trong việc thực hiện nghĩa vụ thuế, qua đó đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế – xã hội tại các địa bàn nơi Công ty hoạt động.

ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN

PHƯƠNG CHÂM HOẠT ĐỘNG

Công ty luôn chú trọng nâng cao hiệu quả huy động và sử dụng vốn trên cơ sở tuân thủ các quy định của pháp luật, đồng thời không ngừng hoàn thiện tổ chức và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh. Qua đó, Công ty hướng tới mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận, đảm bảo lợi ích của cổ đông, tạo việc làm ổn định và nâng cao đời sống cho người lao động, đồng thời thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước.

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

Giá cả hợp lý nhất

Phát sinh ít nhất

Dịch vụ tốt nhất

Chất lượng tốt nhất

Đạt hiệu quả cao nhất

CHIẾN LƯỢC PHÁT TRIỂN TRUNG VÀ DÀI HẠN

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

01.THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH



DỰ ÁN

Tập trung đầu tư phát triển các khu đô thị với quy hoạch và kết cấu hạ tầng hiện đại, phù hợp với nhu cầu thị trường, đồng thời nâng cao chất lượng sản phẩm nhằm mang lại trải nghiệm tốt nhất cho khách hàng và nhà đầu tư.

Tiếp tục phát huy lợi thế và uy tín của Công ty trong lĩnh vực xây lắp, đặc biệt là thi công hạ tầng, nhà xưởng và khách sạn tại tỉnh Hà Nam – địa phương đang duy trì tốc độ tăng trưởng GRDP ở mức cao so với các tỉnh, thành trong khu vực.

Duy trì và mở rộng quan hệ hợp tác với các đối tác và khách hàng, trên cơ sở hài hòa lợi ích và hướng tới sự phát triển bền vững, lâu dài.

Đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp lý trong quá trình triển khai dự án, đồng thời kiểm soát chặt chẽ tiến độ thi công nhằm đảm bảo hiệu quả đầu tư và chất lượng công trình.

Tối ưu hóa chi phí trong quá trình đầu tư và phát triển dự án, qua đó đảm bảo hiệu quả tài chính và duy trì khả năng sinh lời của các dự án ở mức cạnh tranh so với mặt bằng chung của ngành.

TÀI CHÍNH

Duy trì cơ cấu nguồn vốn ở mức an toàn và lành mạnh, với tỷ lệ đòn bẩy tài chính được kiểm soát ở mức thấp hơn so với mặt bằng chung của ngành.

Thiết lập, duy trì và phát triển quan hệ với các cổ đông và các định chế tài chính, bao gồm ngân hàng, tổ chức tín dụng, công ty chứng khoán và công ty tài chính, nhằm đa dạng hóa các kênh huy động vốn.

Chủ động xây dựng các kịch bản tài chính và dự báo dòng tiền theo từng giai đoạn, qua đó triển khai các giải pháp phù hợp nhằm đảm bảo khả năng thanh khoản của Công ty luôn được duy trì ở mức ổn định.

Nâng cao hiệu quả huy động và sử dụng vốn trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật, góp phần tối ưu hóa hiệu quả hoạt động và giá trị cho cổ đông.

QUẢN TRỊ

Đẩy mạnh chuyển đổi số trong hoạt động quản trị và vận hành, qua đó rút ngắn thời gian xử lý các quy trình nội bộ và nâng cao hiệu quả trong công việc hằng ngày của Công ty.

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

Tăng cường theo dõi và phân tích các biến động của môi trường kinh tế vĩ mô và diễn biến của ngành, từ đó kịp thời đánh giá các tác động có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty.

Không ngừng rà soát và hoàn thiện cơ cấu tổ chức, đảm bảo phù hợp với định hướng phát triển và yêu cầu hoạt động của Công ty trong từng giai đoạn.

01. THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05. QUẢN TRỊ CÔNG TY

06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



NHÂN LỰC

Không ngừng cải thiện thu nhập và nâng cao chất lượng đời sống của người lao động, qua đó giữ chân đội ngũ nhân sự chủ chốt, nhân sự giàu kinh nghiệm, đồng thời thu hút nguồn nhân lực trẻ, năng động và có năng lực gắn bó lâu dài với Công ty.

Tăng cường các hoạt động gắn kết nội bộ, góp phần xây dựng môi trường làm việc tích cực và đảm bảo đời sống tinh thần cho toàn thể cán bộ nhân viên.

Đẩy mạnh các chương trình đào tạo và phát triển nguồn nhân lực, đặc biệt thông qua các chương trình đào tạo nội bộ nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và hiệu quả làm việc của người lao động.

Tổ chức các hoạt động đối thoại định kỳ giữa Ban Lãnh đạo và người lao động, qua đó lắng nghe ý kiến, cải thiện môi trường làm việc và đáp ứng tốt hơn các nhu cầu chính đáng của cán bộ nhân viên.



THƯƠNG HIỆU

Tăng cường nhận diện và mức độ tin cậy của khách hàng đối với thương hiệu Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, thông qua việc nâng cao chất lượng sản phẩm, dịch vụ và trải nghiệm khách hàng.

Củng cố và nâng cao uy tín của Công ty trên thị trường chứng khoán, xây dựng hình ảnh doanh nghiệp niềm yết hoạt động theo các tiêu chí: Minh bạch – An toàn – Tăng trưởng bền vững – Lấy lợi ích cổ đông làm trọng tâm.

Môi trường

Công ty luôn chú trọng lồng ghép các yếu tố bảo vệ môi trường trong quá trình triển khai hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư dự án, xem đây là một trong những tiêu chí quan trọng trong định hướng phát triển bền vững. Cụ thể:

Thực hiện đầy đủ việc đánh giá tác động môi trường đối với các dự án đầu tư, đảm bảo tuân thủ các quy định của pháp luật hiện hành.

Khuyến khích và tạo điều kiện để cán bộ nhân viên tham gia các hoạt động bảo vệ môi trường tại địa phương, qua đó góp phần nâng cao ý thức cộng đồng và trách nhiệm xã hội của doanh nghiệp.

Các mục tiêu phát triển bền vững (môi trường, xã hội và cộng đồng) và chương trình chính liên quan đến ngắn hạn và trung hạn của Công ty

Trong bối cảnh phát triển bền vững ngày càng trở thành xu hướng chủ đạo của cộng đồng doanh nghiệp trên toàn cầu, các yếu tố môi trường, xã hội và cộng đồng ngày càng được đặt ở vị trí trọng tâm trong chiến lược phát triển của doanh nghiệp. Không nằm ngoài xu hướng đó, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội xác định phát triển bền vững là một trong những định hướng quan trọng trong quá trình phát triển lâu dài, qua đó góp phần nâng cao hình ảnh, uy tín và giá trị thương hiệu của Công ty đối với các đối tác, nhà đầu tư và các bên liên quan.

Cộng đồng – xã hội

Công ty nhận thức rằng các hoạt động đóng góp cho cộng đồng và xã hội là một phần quan trọng trong chiến lược phát triển bền vững, đồng thời góp phần củng cố nền tảng cho sự phát triển lâu dài của Công ty và đóng góp vào sự thịnh vượng chung của xã hội.

Các dự án của Công ty hướng tới cung cấp sản phẩm, dịch vụ và hệ thống tiện ích chất lượng, đảm bảo đáp ứng tốt nhu cầu sinh hoạt và nâng cao chất lượng đời sống của cư dân tại các khu đô thị và khu nhà ở.

Xây dựng môi trường sống văn minh, an toàn và gắn kết cộng đồng tại các dự án do Công ty phát triển, góp phần hình thành văn hóa chia sẻ và phát triển bền vững trong cộng đồng cư dân.

Tích cực đồng hành và tham gia các chương trình thiện nguyện, hoạt động xã hội do các cơ quan, tổ chức và đoàn thể tại địa phương phát động, qua đó đóng góp vào sự phát triển chung của cộng đồng.

CÁC RỦI RO

RỦI RO KINH TẾ

Năm 2025, kinh tế Việt Nam tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động. Tăng trưởng GDP duy trì ở mức khá cao so với nhiều nền kinh tế trong khu vực, trong khi kinh tế vĩ mô cơ bản ổn định và lạm phát được kiểm soát trong ngưỡng mục tiêu. Hoạt động xuất nhập khẩu tiếp tục đóng vai trò động lực quan trọng của nền kinh tế với kim ngạch thương mại duy trì ở mức cao, cùng với sự phục hồi của tiêu dùng trong nước và hoạt động du lịch. Bên cạnh đó, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tiếp tục được duy trì ổn định, phản ánh sức hấp dẫn của môi trường đầu tư tại Việt Nam. Lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo tiếp tục giữ vai trò động lực tăng trưởng, trong khi đầu tư công được Chính phủ thúc đẩy nhằm hỗ trợ phát triển hạ tầng và kích thích tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, nền kinh tế vẫn đối mặt với một số thách thức như biến động kinh tế toàn cầu, diễn biến khó lường từ yếu tố địa chính trị, áp lực lạm phát, tiến độ giải ngân đầu tư công tại một số dự án còn chậm, cũng như sự phục hồi chưa đồng đều của thị trường bất động sản.

Bước sang năm 2026, triển vọng kinh tế Việt Nam được đánh giá vẫn tích cực với mức tăng trưởng GDP dự báo duy trì quanh ngưỡng trên 10%, tiếp tục thuộc nhóm các nền kinh tế tăng trưởng nhanh trong khu vực châu Á – Thái Bình Dương. Các động lực tăng trưởng dự kiến đến từ tiêu dùng nội địa, đầu tư cơ sở hạ tầng và dòng vốn FDI tiếp tục được duy trì ổn định. Chính phủ tiếp tục ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, thúc đẩy giải ngân đầu tư công và cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh nhằm thu hút dòng vốn đầu tư chất lượng cao. Đồng thời, các lĩnh vực kinh tế số, thương mại điện tử và công nghiệp công nghệ cao tiếp tục được khuyến khích phát triển, góp phần nâng cao năng lực cạnh tranh của nền kinh tế. Tuy vậy, Việt Nam vẫn phải đối mặt với những rủi ro từ biến động của kinh tế toàn cầu, các cuộc xung đột địa chính trị diễn biến phức tạp và kéo dài, chính sách thương mại quốc tế dự báo có nhiều sự thay đổi, cũng như các yếu tố bất định của thị trường tài chính và dòng vốn quốc tế.

Trước những biến động và rủi ro từ môi trường kinh tế vĩ mô, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội nhận thức rõ các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty. Do đó, Công ty chủ động theo dõi sát diễn biến kinh tế vĩ mô, xây dựng các kịch bản dự báo và phương án điều hành phù hợp theo từng giai đoạn. Trong hoạt động kinh doanh, Công ty duy trì sự linh hoạt trong chiến lược kinh doanh, cơ cấu sản phẩm và kế hoạch đầu tư nhằm giảm thiểu các tác động bất lợi từ biến động của nền kinh tế. Trong cơ cấu nguồn vốn, Tổng Công ty tiếp tục duy trì cơ cấu vốn lành mạnh khi đã tăng vốn chủ sở hữu ngay trong đầu năm 2026 thông qua việc chào bán thành công hơn 16 triệu cổ phiếu ra công chúng cho cổ đông hiện hữu theo tỷ lệ 3:1 (01 cổ phiếu được hưởng 01 quyền mua, 03 quyền mua được mua 01 cổ phiếu mới), bổ sung thêm gần 162 tỷ đồng cho nguồn vốn thực hiện dự án, giúp đảm bảo tình hình tài chính được duy trì ổn định, bền vững trong mọi tình huống.

RỦI RO PHÁP LUẬT

Hoạt động trong lĩnh vực đầu tư, phát triển bất động sản và xây dựng, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản và các lĩnh vực có liên quan. Do đó, các thay đổi trong hệ thống pháp luật và chính sách quản lý của Nhà nước có thể tác động trực tiếp hoặc gián tiếp đến tiến độ triển khai dự án, hoạt động đầu tư cũng như hiệu quả kinh doanh của Công ty.

Trong những năm gần đây, hệ thống pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản tại Việt Nam đang tiếp tục được hoàn thiện với nhiều quy định mới nhằm tăng cường tính minh bạch, đồng bộ và nâng cao hiệu quả quản lý của Nhà nước đối với thị trường. Việc ban hành và triển khai các văn bản pháp luật mới có thể đòi hỏi doanh nghiệp phải điều chỉnh kế hoạch đầu tư, phương thức triển khai dự án hoặc quy trình hoạt động để phù hợp với các quy định hiện hành.

Nhận thức rõ các rủi ro tiềm ẩn từ yếu tố pháp lý, Công ty luôn chủ động theo dõi, cập nhật kịp thời các thay đổi của chính sách và quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực hoạt động của mình. Đồng thời, Công ty chú trọng hoàn thiện hệ thống quản trị nội bộ, tăng cường công tác kiểm soát tuân thủ và phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý trong quá trình triển khai dự án. Với việc duy trì nguyên tắc tuân thủ pháp luật trong mọi hoạt động, cùng với xu hướng hoàn thiện ngày càng rõ ràng của khung khổ pháp lý đối với thị trường bất động sản, Công ty đánh giá rủi ro pháp lý hiện ở mức có thể kiểm soát và không gây ảnh hưởng đáng kể đến hoạt động sản xuất kinh doanh.

01.THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÁC RỦI RO

RỦI RO ĐẶC THÙ TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH CỦA CÔNG TY

Rủi ro chung từ thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản Việt Nam trong những năm gần đây có nhiều biến động do chịu tác động từ các yếu tố vĩ mô như chính sách tiền tệ, lãi suất, khả năng tiếp cận tín dụng, cũng như sự điều chỉnh của khung khổ pháp lý liên quan đến lĩnh vực đất đai và kinh doanh bất động sản. Trong một số giai đoạn, thị trường ghi nhận tình trạng mất cân đối cung – cầu, khi nguồn cung nhà ở tại một số phân khúc chưa thực sự phù hợp với nhu cầu thực tế của người dân. Điều này có thể dẫn đến việc giá bất động sản tăng nhanh tại một số khu vực, trong khi một số dự án vẫn ghi nhận tỷ lệ hấp thụ chưa cao.

Bên cạnh đó, sự tham gia của dòng vốn đầu tư mang tính đầu cơ trong một số thời điểm có thể làm gia tăng biến động giá trên thị trường. Khi điều kiện tín dụng thay đổi hoặc thị trường bước vào giai đoạn điều chỉnh, các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến thanh khoản của thị trường bất động sản nói chung và hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp trong ngành.

Nhận thức được các rủi ro tiềm ẩn từ biến động của thị trường bất động sản, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội chủ động xây dựng chiến lược phát triển sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực của thị trường, trong đó tập trung vào các phân khúc có tính thanh khoản và khả năng hấp thụ ổn định. Đồng thời, Công ty chú trọng xây dựng kế hoạch kinh doanh và chính sách bán hàng linh hoạt, tăng cường công tác nghiên cứu thị trường và quản trị rủi ro nhằm thích ứng với các biến động của chu kỳ thị trường bất động sản.

Rủi ro chung từ ngành xây dựng

Hoạt động của các doanh nghiệp trong ngành xây dựng chịu tác động đáng kể từ biến động giá của các nguyên vật liệu đầu vào như thép, xi măng, cát, đá và các chi phí liên quan đến vận chuyển, nhân công. Sự biến động của giá nguyên vật liệu có thể ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí xây dựng, tiến độ triển khai dự án cũng như biên lợi nhuận của các doanh nghiệp trong ngành. Trong một số giai đoạn, sự gia tăng của giá vật liệu xây dựng cùng với biến động của thị trường bất động sản và khả năng tiếp cận nguồn vốn có thể tạo ra những thách thức nhất định đối với hoạt động của các doanh nghiệp xây dựng.

Bước sang giai đoạn 2026, ngành xây dựng được kỳ vọng tiếp tục hưởng lợi từ việc Chính phủ đẩy mạnh đầu tư công, đặc biệt là các dự án hạ tầng giao thông và phát triển đô thị quy mô lớn. Việc tăng tốc giải ngân vốn đầu tư công cùng với nhu cầu phát triển hạ tầng và đô thị hóa được xem là những động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng của ngành xây dựng trong thời gian tới. Tuy nhiên, các doanh nghiệp trong ngành vẫn cần theo dõi sát diễn biến của giá nguyên vật liệu, chi phí đầu vào và tình hình thị trường bất động sản nhằm kịp thời điều chỉnh kế hoạch kinh doanh phù hợp.

Đối với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, Công ty luôn chủ động xây dựng các kịch bản quản trị chi phí đối với biến động của giá nguyên vật liệu đầu vào. Đồng thời, Công ty duy trì kế hoạch cung ứng vật tư hợp lý cho các dự án đang triển khai, tăng cường hợp tác với các nhà cung cấp uy tín và đàm phán ký kết các hợp đồng dài hạn nhằm ổn định nguồn cung và kiểm soát chi phí. Những giải pháp này góp phần giúp Công ty hạn chế các tác động bất lợi từ biến động của thị trường vật liệu xây dựng và đảm bảo tiến độ triển khai các dự án.

Rủi ro pháp lý của dự án

Hoạt động đầu tư và phát triển dự án bất động sản tại Việt Nam chịu sự điều chỉnh của nhiều quy định pháp luật liên quan đến đất đai, đầu tư, xây dựng, quy hoạch và kinh doanh bất động sản. Quá trình triển khai dự án thường phải trải qua nhiều bước thủ tục pháp lý, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc xin chấp thuận chủ trương đầu tư, khảo sát và lập quy hoạch, thực hiện bồi thường và giải phóng mặt bằng, hoàn thiện các thủ tục giao đất hoặc thuê đất, ký kết hợp đồng với cơ quan có thẩm quyền và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cũng như các giấy phép liên quan đến hoạt động xây dựng và triển khai dự án.

Mặc dù các dự án của Công ty đều được thực hiện trên cơ sở tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật hiện hành, quá trình phê duyệt và hoàn thiện thủ tục pháp lý vẫn có thể chịu ảnh hưởng từ nhiều yếu tố như thay đổi chính sách, điều chỉnh quy hoạch, tiến độ giải phóng mặt bằng hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ từ cơ quan quản lý. Trong trường hợp các phê duyệt cần thiết không được cấp kịp thời, bị điều chỉnh hoặc đi kèm với các điều kiện bổ sung, tiến độ triển khai dự án có thể bị ảnh hưởng, từ đó tác động đến kế hoạch đầu tư và hoạt động kinh doanh của Công ty.

Bên cạnh đó, để duy trì và mở rộng hoạt động kinh doanh trong dài hạn, Công ty cần tiếp tục bổ sung quỹ đất phù hợp cho các dự án phát triển trong tương lai. Khả năng tiếp cận và phát triển các quỹ đất mới phụ thuộc vào nhiều yếu tố như quy hoạch phát triển đô thị, chính sách quản lý đất đai của Nhà nước, cũng như sự cạnh tranh trên thị trường trong việc tiếp cận các khu đất tiềm năng.

Ngoài ra, trong một số trường hợp nhất định theo quy định của pháp luật, các dự án có thể chịu ảnh hưởng bởi các quyết định thu hồi đất vì mục đích phát triển kinh tế – xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng hoặc do không đáp ứng đầy đủ các điều kiện pháp lý liên quan đến việc sử dụng đất và tiến độ triển khai dự án.

Do đó, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn chủ động kiểm soát và giảm thiểu rủi ro thông qua việc lựa chọn danh mục dự án phù hợp với năng lực tài chính và kinh nghiệm triển khai của Công ty, đồng thời phân bổ nguồn lực đầu tư hợp lý giữa các dự án. Bên cạnh đó, Công ty tăng cường công tác quản trị pháp lý, theo dõi sát tiến độ hoàn thiện thủ tục của từng dự án và phối hợp chặt chẽ với các cơ quan quản lý nhằm đảm bảo quá trình triển khai dự án được thực hiện đúng quy định và theo kế hoạch đề ra.

01.THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CÁC RỦI RO

RỦI RO MÔI TRƯỜNG

Hoạt động đầu tư và triển khai các dự án bất động sản và xây dựng của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội thường kéo dài trong nhiều giai đoạn, từ công tác chuẩn bị đầu tư, thi công xây dựng cho đến vận hành dự án. Trong quá trình này, các hoạt động thi công có thể tiềm ẩn những tác động nhất định đến môi trường xung quanh như phát sinh bụi, tiếng ồn, nước thải hoặc chất thải xây dựng. Nếu không được kiểm soát hiệu quả, các yếu tố này có thể ảnh hưởng đến môi trường sống của khu vực lân cận cũng như uy tín và hình ảnh của doanh nghiệp.

Nhằm hạn chế các rủi ro liên quan đến môi trường, Công ty luôn tuân thủ nghiêm túc các quy định của pháp luật về bảo vệ môi trường trong toàn bộ vòng đời của dự án. Trước khi triển khai các dự án đầu tư, Công ty thực hiện đầy đủ các thủ tục đánh giá tác động môi trường theo quy định và xây dựng các phương án quản lý, giám sát môi trường phù hợp. Trong quá trình thi công, Công ty áp dụng các biện pháp kiểm soát ô nhiễm như quản lý chất thải xây dựng, xử lý nước thải, kiểm soát bụi và tiếng ồn, đồng thời đảm bảo các tiêu chuẩn về an toàn lao động và bảo vệ môi trường tại công trường.

Bên cạnh đó, Công ty thường xuyên thực hiện công tác giám sát môi trường định kỳ, duy trì các hệ thống xử lý chất thải và thực hiện đầy đủ chế độ báo cáo với các cơ quan quản lý theo quy định. Thông qua các biện pháp quản lý và kiểm soát nêu trên, Công ty hướng tới giảm thiểu tối đa các tác động tiêu cực đến môi trường, đồng thời góp phần nâng cao chất lượng và tính bền vững của các dự án do Công ty phát triển.

RỦI RO KHÁC

Bên cạnh các rủi ro nêu trên, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội vẫn có thể chịu tác động từ một số yếu tố rủi ro khách quan nằm ngoài khả năng kiểm soát của doanh nghiệp, như thiên tai, hỏa hoạn, dịch bệnh, biến động địa chính trị hoặc các sự kiện bất khả kháng khác. Những yếu tố này có thể ảnh hưởng nhất định đến hoạt động sản xuất kinh doanh, tiến độ triển khai dự án cũng như tình hình tài chính của Công ty.

Nhằm giảm thiểu các tác động bất lợi có thể phát sinh, Công ty chủ động xây dựng các kịch bản ứng phó và phương án quản trị rủi ro phù hợp cho từng tình huống. Đồng thời, Công ty duy trì hệ thống quản trị và kiểm soát nội bộ nhằm nhận diện sớm các rủi ro tiềm ẩn và triển khai các biện pháp phòng ngừa cần thiết. Thông qua việc quản trị rủi ro thận trọng và chủ động, Công ty hướng tới duy trì mức độ rủi ro trong ngưỡng kiểm soát, qua đó hạn chế tối đa các ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động và sự phát triển bền vững của Công ty.

01. THÔNG TIN CHUNG

Thông tin khái quát

Ngành nghề và địa bàn kinh doanh

Định hướng phát triển

Quản trị rủi ro

02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05. QUẢN TRỊ CÔNG TY

06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



PHẦN 02

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Môi trường kinh doanh 2025

Môi trường kinh doanh 2026

Tình hình Hoạt động kinh doanh 2025

Tổ chức nhân sự

Tình hình dự án

Tình hình tài chính

Cổ đông, vốn chủ sở hữu

MÔI TRƯỜNG KINH DOANH NĂM 2025

Năm 2025 là năm cuối của giai đoạn 5 năm 2021 - 2025, đánh dấu giai đoạn bản lề trong tiến trình phát triển kinh tế của Việt Nam, khi nền kinh tế không chỉ tiếp tục phục hồi mà còn từng bước củng cố các trụ cột vĩ mô quan trọng. Trong bối cảnh kinh tế thế giới còn tiềm ẩn nhiều rủi ro về bất ổn chính trị, thuế quan..., Việt Nam vẫn nổi lên với nhiều điểm sáng đáng chú ý về ổn định và điều hành kinh tế vĩ mô.

- 01.THÔNG TIN CHUNG
- 02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Môi trường kinh doanh 2025

Môi trường kinh doanh 2026

Tình hình HĐKD 2025

Tổ chức nhân sự

Tình hình dự án

Tình hình tài chính

Cổ đông, vốn chủ sở hữu

03.BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

GDP

Tốc độ tăng trưởng kinh tế duy trì ở mức cao, quy mô nền kinh tế được mở rộng

Năm 2025, tổng sản phẩm trong nước (GDP) của Việt Nam tăng 8,02% so với năm 2024, đạt mức tăng trưởng cao trong bối cảnh kinh tế thế giới còn nhiều bất định. Đây là mức tăng trưởng cao trong giai đoạn 2011 - 2025, cho thấy nền kinh tế đã phục hồi mạnh mẽ và chuyển sang giai đoạn tăng trưởng cao hơn với nền tảng vĩ mô ổn định. Tăng trưởng kinh tế có xu hướng cải thiện dần trong năm, trong đó, quý IV/2025 tăng 8,46%, là mức tăng cao nhất so với cùng kỳ các năm trong giai đoạn 2011 - 2025, phản ánh sự lan tỏa ngày càng rõ của các động lực tăng trưởng và sự phục hồi đồng đều của các khu vực kinh tế.

HOẠT ĐỘNG ĐẦU TƯ

Đầu tư tiếp tục là động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế

Năm 2025, đầu tư tiếp tục là động lực quan trọng thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong bối cảnh môi trường vĩ mô ổn định và niềm tin của các khu vực đầu tư được cải thiện. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội theo giá hiện hành ước đạt 4.150,5 nghìn tỷ đồng, tăng 12,1% so với năm 2024, cho thấy quy mô đầu tư được mở rộng rõ rệt và đóng góp tích cực vào tổng cầu. Đầu tư khu vực nhà nước tăng mạnh gắn với đẩy nhanh giải ngân các dự án hạ tầng trọng điểm. Đầu tư khu vực ngoài nhà nước tiếp tục phục hồi cùng hoạt động SXKD, trong khi vốn FDI thực hiện đạt 27,62 tỷ USD, tăng 9,0%, là mức cao nhất trong 5 năm gần đây. Sự gia tăng đầu tư không chỉ hỗ trợ tăng trưởng ngắn hạn mà còn tạo nền tảng cho tăng trưởng trung hạn thông qua mở rộng năng lực sản xuất và cải thiện kết cấu hạ tầng.

CPI

Lạm phát được kiểm soát

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tăng 3,31% so với năm 2024, nằm trong ngưỡng mục tiêu Quốc hội đề ra. Điều này phản ánh sự phối hợp chặt chẽ, hiệu quả giữa chính sách tiền tệ (CSTT) thận trọng và chính sách tài khóa (CSTK) chủ động, linh hoạt. Việc điều hành giá các mặt hàng thiết yếu theo lộ trình phù hợp, cùng với bảo đảm nguồn cung hàng hóa, đã góp phần ổn định mặt bằng giá cả, qua đó duy trì sức mua của người dân và ổn định đời sống xã hội.

CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ

Chính sách tiền tệ - tạo tiền để cho tăng trưởng cao

Năm 2025, Ngân hàng Nhà nước luôn kiên định, chủ động, linh hoạt trong điều hành chính sách tiền tệ để cân bằng nhiều mục tiêu quan trọng: kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế, ổn định thị trường tiền tệ, ngoại hối, duy trì mặt bằng lãi suất hợp lý, hỗ trợ doanh nghiệp và người dân tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng với chi phí phù hợp.

Với việc triển khai đồng bộ các giải pháp điều hành chính sách tiền tệ, mặt bằng lãi suất cho vay tiếp tục có xu hướng giảm, doanh nghiệp và người dân đang tiếp cận vốn vay với lãi suất thấp hơn trước đây. Thị trường ngoại tệ hoạt động thông suốt, các nhu cầu ngoại tệ hợp pháp của nền kinh tế được đáp ứng đầy đủ, kịp thời; tỷ giá USD/VND diễn biến linh hoạt, phù hợp với điều kiện thị trường. Đến ngày 31/12/2025, dư nợ tín dụng nền kinh tế đạt trên 18,58 triệu tỷ đồng, tăng 19,01% so với cuối năm 2024; cơ cấu tín dụng phù hợp với cơ cấu nền kinh tế, đáp ứng nhu cầu tín dụng của người dân, doanh nghiệp.



- 01.THÔNG TIN CHUNG
- 02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

- Môi trường kinh doanh 2025
- Môi trường kinh doanh 2026
- Tình hình HĐKD 2025
- Tổ chức nhân sự
- Tình hình dự án
- Tình hình tài chính
- Cổ đông, vốn chủ sở hữu

- 03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

- 04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

- 05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

- 06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- 07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Sau chặng đường dài đối mặt với nhiều dư chấn từ quá trình tái cấu trúc, thị trường bất động sản Việt Nam đang chứng kiến một cuộc chuyển mình mạnh mẽ. Năm 2025 đánh dấu sự phục hồi mạnh mẽ của ngành bất động sản (BDS) và xây dựng, chuyển sang chu kỳ tăng trưởng mới nhờ pháp lý hoàn thiện và hạ tầng đẩy mạnh. Thị trường hướng tới nhu cầu thực, nhà ở xã hội và BDS công nghiệp/logistics.

Nguồn cung tăng mạnh

Theo báo cáo đánh giá kết quả thực hiện nhiệm vụ quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội năm 2025 của Bộ Xây dựng, trên cả nước có 3.297 dự án bất động sản với quy mô khoảng 5,9 triệu căn, tổng mức đầu tư lên tới 7,42 triệu tỷ đồng. Trong đó, nhà ở thương mại và khu đô thị đóng vai trò chủ đạo với 2.358 dự án, tương đương 5,2 triệu căn, tổng vốn đầu tư 6,74 triệu tỷ đồng.

Tuy nhiên, dù nguồn cung tăng mạnh nhưng các dự án nhà ở vẫn được hấp thụ tốt. Tỷ lệ hấp thụ của các dự án mới đạt trên 60%, thậm chí nhiều dự án “cháy hàng” nhờ nhu cầu ở thực và nhu cầu đầu tư trung, dài hạn vẫn duy trì ở mức cao.

Giá bán có xu hướng tăng mạnh

Song song với sự phục hồi của giao dịch, mặt bằng giá bất động sản cũng tiếp tục xu hướng tăng. Trong đó, căn hộ chung cư tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt thị trường, và ghi nhận mức tăng mạnh nhất trong 3 năm trở lại đây. Các phân khúc nhà ở khác như đất nền, biệt thự, liền kề, nhà ở riêng lẻ,... cũng ghi nhận mức giá tăng cao, tới 30% trong năm.

Xu hướng “giá trị thật”: Dòng tiền tìm về nhu cầu thực

Khi những cơn sốt đất ảo đi qua, dòng vốn trên thị trường đã thực sự quay lại với các sản phẩm giá trị thực, đánh dấu một cuộc chơi dài hạn và bền vững hơn.

Dữ liệu năm 2025 cho thấy, thanh khoản thị trường không dàn trải mà tập trung cục bộ vào các phân khúc phục vụ nhu cầu ở thực. Tại Hà Nội và TP.HCM, các dự án căn hộ chung cư phân khúc trung cấp, nhà ở xã hội và nhà ở vừa túi tiền có pháp lý chuẩn chỉnh ghi nhận tỷ lệ hấp thụ lên tới 80-90% ngay trong các đợt mở bán đầu tiên

Điểm sáng của ngành xây dựng

Với mức tăng trưởng lên tới 9,33% so với cùng kỳ năm trước, cao nhất trong 10 năm trở lại đây, ngành xây dựng đang được xem là “ngọn cờ tiên phong” cho tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2025. Ngoài ra, ngành xây dựng cũng gián tiếp thúc đẩy nhiều ngành kinh tế khác, ước tính khoảng 4 -5% GDP. Do đó, việc thúc đẩy phát triển ngành xây dựng thời gian vừa qua có vai trò quan trọng để Chính phủ đạt được mục tiêu tăng trưởng kinh tế tham vọng ở thời điểm hiện tại.

Kinh tế sẵn sàng bứt phá với triển vọng tăng trưởng 2 con số từ năm 2026

Bước sang năm 2026 - năm đầu tiên triển khai Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2026 - 2030, năm có ý nghĩa đặc biệt quan trọng đối với nước ta bởi nếu các chỉ số vĩ mô như tốc độ tăng trưởng kinh tế đạt, chỉ số giá tiêu dùng được kiểm soát và an sinh xã hội được bảo đảm như mục tiêu đã đề ra tất yếu sẽ tạo dựng được đà vững chắc cho năm tiếp theo thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội hiệu quả hơn.

GDP

Hướng tới mục tiêu tăng trưởng 2 chữ số

Tại Nghị quyết 01/NQ-CP về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2026, Chính phủ yêu cầu các cấp, ngành, địa phương thực hiện mục tiêu tăng trưởng năm 2026 phấn đấu đạt từ 10% trở lên.

Triển vọng phát triển kinh tế năm 2026 được nhìn nhận trên góc độ nền tảng vĩ mô ổn định tiếp tục là lợi thế cho phát triển kinh tế năm 2026. Đây là “điểm tựa” để Chính phủ tiếp tục triển khai các chính sách thúc đẩy tăng trưởng, cải cách cơ cấu và thu hút đầu tư, đồng thời, nâng cao niềm tin của doanh nghiệp và nhà đầu tư trong và ngoài nước. Bên cạnh đó, thu nhập người dân dự kiến tiếp tục cải thiện, thị trường lao động ổn định hơn sẽ thúc đẩy tiêu dùng cuối cùng. Ngoài ra, đầu tư công, đặc biệt trong lĩnh vực hạ tầng giao thông, năng lượng và chuyển đổi số, tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt, tạo hiệu ứng lan tỏa cho khu vực tư nhân và toàn nền kinh tế. Việt Nam vẫn được đánh giá là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn đầu tư, nhất là trong bối cảnh tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu. Năm 2026, triển vọng thu hút FDI gắn với các ngành công nghệ cao, công nghiệp chế biến - chế tạo, năng lượng tái tạo và kinh tế số được đánh giá tích cực. Đồng thời, việc tận dụng hiệu quả các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới tiếp tục mở ra cơ hội mở rộng thị trường xuất khẩu.

ĐẦU TƯ

Đầu tư công sẽ tăng tốc trong năm 2026 khi nhiều chính sách mở đường bắt đầu phát huy hiệu quả:

Năm 2026, nhiều chính sách mở đường cho đầu tư bắt đầu phát huy hiệu quả. Tiêu biểu Luật Đất đai và các nghị quyết liên quan hỗ trợ cho quá trình thu hồi đất theo hướng bổ sung các nhóm trường hợp thu hồi đất mới. Cơ chế cho phép thực hiện thu hồi đất khi có sự đồng thuận của 75% diện tích đất hoặc 75% số chủ đất là một điểm mới mang tính đột phá, tháo gỡ bế tắc cho các dự án lớn. Việc áp dụng bảng giá đất sẽ giúp giảm bớt áp lực rủi ro pháp lý cho cán bộ thực thi ở các cấp, từ đó đẩy nhanh tiến độ định giá và giao đất. Bên cạnh đó, các thủ tục hành chính liên quan đến thời hạn thông báo thu hồi đất cũng được cắt giảm đáng kể, từ 90 ngày xuống còn 60 ngày đối với đất nông nghiệp, giúp rút ngắn tổng thời gian chuẩn bị đầu tư. Bước sang năm 2026, Bộ Tài chính ước tính vốn đầu tư công đạt khoảng 1.08 triệu tỷ đồng (+30% so với kế hoạch đầu năm 2025, tăng 2% so với KH đã điều chỉnh). Để nâng cao hiệu quả nguồn vốn, việc bố trí vốn sẽ được thực hiện không dàn trải, ưu tiên cho các dự án trọng điểm quốc gia như: Cao tốc Bắc - Nam phía Đông, Đường sắt Hà Nội - Hải Phòng - Lào Cai...

PHÁT TRIỂN KINH TẾ TƯ NHÂN

Hành trình đi lên từ chỗ chỉ là một bộ phận cấu thành của nền kinh tế, đến nay kinh tế tư nhân đã được Nghị quyết số 68-NQ/TW xác định là một “động lực quan trọng nhất”, được trao cơ hội và nguồn lực toàn diện để dẫn dắt kinh tế quốc gia. Mục tiêu đến năm 2030 có 2 triệu doanh nghiệp hoạt động, ít nhất 20 doanh nghiệp lớn tham gia vào chuỗi giá trị toàn cầu. Tốc độ tăng trưởng bình quân của kinh tế tư nhân đạt khoảng 10 - 12%/năm, đóng góp khoảng 55 - 58% GDP.

Năm 2026, áp lực bên ngoài lên nền kinh tế vẫn rất lớn, đặc biệt căng thẳng địa chính trị và xung đột tại Trung Đông đang khiến giá dầu, khí đốt biến động mạnh, trong khi thị trường tiền tệ, tỷ giá và lãi suất trong nước cũng chịu sức ép tăng. Trong bối cảnh đó, Việt Nam đặt mục tiêu điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt để không ảnh hưởng tới tăng trưởng, kiểm soát được lạm phát. Để đạt hiệu quả cao nhất, việc phối hợp chặt chẽ giữa chính sách tiền tệ và chính sách tài khóa được xem là điều kiện tiên quyết.

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Môi trường kinh doanh 2025

Môi trường kinh doanh 2026

Tình hình HĐKD 2025

Tổ chức nhân sự

Tình hình dự án

Tình hình tài chính

Cổ đông, vốn chủ sở hữu

03.BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TRIỂN VỌNG NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VÀ XÂY DỰNG NĂM 2026

GD 2026-2027 sẽ là giai đoạn mở rộng của ngành bất động sản Việt Nam - khi các DN nắm bắt được thời cơ sẽ hưởng lợi lớn: (1) hạ tầng phát triển thúc đẩy nhu cầu và giá trị BĐS, (2) hỗ trợ pháp lý tích cực, (3) nguồn cung lớn dự kiến đưa ra thị trường.

01.THÔNG TIN CHUNG 02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Môi trường kinh doanh 2025

Môi trường kinh doanh 2026

Tình hình HĐKD 2025

Tổ chức nhân sự

Tình hình dự án

Tình hình tài chính

Cổ đông, vốn chủ sở hữu

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Xu hướng đa trung tâm

Trong giai đoạn 2017-2024, đã xuất hiện thêm nhiều dự án bất động sản tại các khu vực xa trung tâm thành phố, hoặc các đô thị vệ tinh (xu hướng đa trung tâm - polycentric). Trong thời gian tới (giai đoạn 2025-2030), xu hướng được dự đoán sẽ là mạng lưới (network), tức là xem đô thị như hệ thống các trung tâm có kết nối với nhau thay vì tập trung vào số ít trung tâm nhất định. Theo xu hướng này, kết nối hạ tầng giao thông giữa các khu vực sẽ đóng vai trò quan trọng, đồng thời sẽ có nhiều doanh nghiệp bất động sản có cơ hội hơn, thay vì chỉ là các doanh nghiệp có quỹ đất tại các thành phố lớn với chi phí tiền sử dụng đất đang ngày càng gia tăng. Việc này cũng giúp tăng nguồn cung nhà ở nói chung, hỗ trợ đáp ứng nhu cầu ở thực của thị trường.

Các dự án hạ tầng giao thông được triển khai sẽ giúp tăng giá trị sản phẩm tại các dự án bất động sản

Trong giai đoạn 2025-2030, nhiều dự án xây dựng hạ tầng giao thông (cao tốc, đường sắt, sân bay) đang và dự kiến được triển khai, góp phần tạo ra mạng lưới giao thông đồng bộ và hiện đại, từ đó: (1) tăng kết nối hạ tầng liên vùng, (2) mang lại giá trị gia tăng lớn cho các khu vực lân cận, có thể làm tăng giá trị bất động sản tại các khu vực này. Khi hạ tầng giao thông phát triển, mức độ thuận lợi trong sinh hoạt và giá trị sử dụng thực tế tăng lên, giúp giá trị bất động sản tăng đồng thời là động lực để các doanh nghiệp bất động sản triển khai dự án mới. Trên thực tế, nhiều nhà đầu tư thậm chí có xu hướng “đón đầu” các sản phẩm bất động sản khi hạ tầng xung quanh khu vực được triển khai, khiến giá tăng trước khi hạ tầng hoàn thiện.

Cải tiến và hoàn thiện khung pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản

Trong nửa đầu 2025, rất nhiều văn bản pháp lý hoặc đề xuất được đưa ra nhằm cải cách và hoàn thiện pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản, tuy nhiên một số đề xuất đã bị loại bỏ, có thể kể đến: đề xuất áp thuế thu nhập 20% với lãi bán bất động sản (nghiên cứu lộ trình chuyển sang phương án này khi hệ thống dữ liệu đất đai và dân cư hoàn thiện), hay đề xuất bỏ giấy phép xây dựng với dự án đã có quy hoạch 1/500. Bước sang nửa cuối năm 2025, các đề xuất chính sách liên quan đến phát triển bất động sản xuất hiện ít hơn, nhưng vẫn tập trung vào hai mục tiêu chính: (1) tăng nguồn cung bất động sản, nhất là các phân khúc với mức giá trung cấp - bình dân, (2) hạn chế đầu cơ bất động sản. Các đề xuất hoàn thiện pháp lý này sẽ giúp quá trình phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam lành mạnh hơn, từ đó hình thành niềm tin vào thị trường, thu hút các nguồn vốn đầu tư và là động lực để các doanh nghiệp bất động sản phát triển dự án.



Nguồn cung tiếp tục gia tăng

lượng tồn kho tăng cao hiện nay mang tính tích cực, phản ánh kỳ vọng phục hồi của doanh nghiệp trong bối cảnh hàng loạt dự án được tháo gỡ vướng mắc pháp lý và thị trường xuất hiện nhiều thông tin tích cực, tạo tiền đề bổ sung nguồn cung và cải thiện thanh khoản trong thời gian tới. Khác với các giai đoạn trước, khi hàng tồn kho chủ yếu là các sản phẩm đã hoàn thành nhưng khó tiêu thụ, thì hiện nay, phần lớn lượng tồn kho là các sản phẩm đang trong quá trình xây dựng. Trong đó có nhiều sản phẩm thuộc các dự án hình thành trong tương lai đã đủ điều kiện mở bán và ghi nhận kết quả giao dịch rất tích cực. Ngoài ra, nhiều dự án đang xây dựng cũng đã lên kế hoạch mở bán trong ngắn hạn.

Đối với ngành xây dựng

hai động lực tăng trưởng quan trọng nhất đối vẫn sẽ đến từ việc tiếp tục đẩy mạnh đầu tư công và xây dựng dân dụng khởi sắc nhờ thị trường bất động sản phục hồi.

Theo ước tính của Bộ Tài chính, tổng vốn đầu tư công kế hoạch năm 2026 dự kiến đạt 1,08 triệu tỷ đồng, tăng 12% so với cùng kỳ. Nguồn vốn này chủ yếu được phân bổ cho các dự án hạ tầng trọng điểm quốc gia và các tuyến kết nối Bắc - Nam, qua đó sẽ tiếp tục là động lực tăng trưởng chính cho nhóm nhà thầu xây dựng dân dụng.

Cùng với đó, thị trường bất động sản dân dụng và công nghiệp đang phục hồi, khi các rào cản pháp lý được tháo gỡ và dòng vốn tín dụng được thúc đẩy. Điều này kéo theo nhu cầu lớn về vật liệu xây dựng, cơ điện, hạ tầng và năng lượng.

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025

Các chỉ tiêu về kết quả kinh doanh của công ty

Trong năm 2025, thị trường bất động sản và xây dựng từng bước phục hồi sau giai đoạn khó khăn trước đó, với thanh khoản và nguồn cung dự án cải thiện dần, dù vẫn đối mặt với một số thách thức về pháp lý, cơ cấu nguồn cung và khả năng tiếp cận vốn. Kết quả kinh doanh của công ty đã vượt kế hoạch đặt ra với doanh thu đạt 113% và lợi nhuận sau thuế đạt 158% kế hoạch đặt ra vào đầu năm 2025 đến từ sự cải thiện tốt biên lợi nhuận gộp của doanh nghiệp.

Đơn vị: tỷ đồng

Đơn vị: tỷ đồng

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	Thực hiện/ Kế hoạch
Tổng doanh thu	260	295	113%
Lợi nhuận sau thuế	50	79	158%

Chỉ tiêu	2024	2025	+/- YoY (%)
Doanh thu	160,3	294,8	84%
Lợi nhuận gộp	89,4	115,9	30%
Chi phí tài chính	3,9	5,6	44%
Chi phí bán hàng và quản lý doanh nghiệp	7,7	9,7	26%
Lợi nhuận trước thuế	78,8	99,1	26%
Lợi nhuận sau thuế	63,0	79,0	25%

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Môi trường kinh doanh 2025

Môi trường kinh doanh 2026

Tình hình HĐKD 2025

Tổ chức nhân sự

Tình hình dự án

Tình hình tài chính

Cổ đông, vốn chủ sở hữu

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG KINH DOANH 2025

DOANH THU

Năm	2021	2022	2023	2024	2025
Doanh thu	122	108	73	160	295

Doanh thu năm 2025 đạt 295 tỷ đồng tăng mạnh 84% so với mức 160 tỷ đồng của năm 2024, vượt 13% so với kế hoạch đặt ra. Doanh thu tại các hoạt động của công ty duy trì tốt ở các mảng và tăng trưởng mạnh tại hoạt động xây lắp chiếm 62% trên tổng doanh thu đạt 181 tỷ đồng, biến đây thành động lực tăng trưởng doanh thu trong năm 2025. Phần lớn doanh thu hoạt động xây dựng đến từ hợp đồng Thi công xây dựng công trình dịch vụ thương mại TM4, TM5 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại lưu trú (GĐI) tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III - Thị xã Duy Tiên - Tỉnh Hà Nam với công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng văn III tỉnh Hà Nam. Doanh thu hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 109 tỷ đồng chiếm 37% tổng doanh thu, chủ đạo từ việc tiếp tục chuyển nhượng Dự án khu dân cư Mộc Bắc.

CHI PHÍ TÀI CHÍNH

Chi phí tài chính tăng từ 3,9 tỷ trong năm 2024 lên 5,6 tỷ trong năm 2025 bởi mặt bằng lãi suất duy trì cao trong năm và việc gia tăng dư nợ của công ty.

CHI PHÍ QUẢN LÝ DOANH NGHIỆP

Chi phí quản lý doanh nghiệp tăng từ 7,7 tỷ trong năm 2024 lên 9,7 tỷ trong năm 2025, chủ đạo tăng từ chi phí nhân viên quản lý và chi phí dịch vụ mua ngoài.

LỢI NHUẬN GỘP

Năm	2021	2022	2023	2024	2025
Lợi nhuận gộp	14	17	23	89	116

Lợi nhuận gộp tăng từ 89,4 tỷ trong năm 2023 lên 115,9 tỷ đồng trong năm 2024, tăng 30%. Biên lợi nhuận giảm từ 56% về 39% bởi động lực tăng trưởng doanh thu trong 2025 đến từ hoạt động xây lắp (chiếm 62% trên tổng doanh thu) - mảng hoạt động có tính chất về biên lợi nhuận thấp. Tuy nhiên biên lợi nhuận gộp từ hoạt động xây lắp lại có sự tăng trưởng tương đối tốt, từ 14% tại năm 2024 lên 18% vào năm 2025, điều này thể hiện sự ủng hộ của đơn giá nguyên vật liệu và khối lượng dự án lớn của doanh nghiệp.

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

Năm	2021	2022	2023	2024	2025
Lợi nhuận sau thuế	2	2	6	63	79

Lợi nhuận sau thuế đạt 158% so với kế hoạch đặt ra từ đầu năm đạt giá trị 79,0 tỷ vào năm 2025. Kết quả đạt được của lợi nhuận sau thuế vượt cao hơn nhiều so với kết quả doanh thu 2025 (đạt 113% kế hoạch) mặc dù chi phí tài chính chịu ảnh hưởng từ mặt bằng lãi suất cao và việc gia tăng chi phí quản lý doanh nghiệp, lý do bởi công ty đã cải thiện tốt biên lợi nhuận gộp của các mảng hoạt động kinh doanh chính gồm kinh doanh bất động sản và xây lắp.

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Môi trường kinh doanh 2025

Môi trường kinh doanh 2026

Tình hình HĐKD 2025

Tổ chức nhân sự

Tình hình dự án

Tình hình tài chính

Cổ đông, vốn chủ sở hữu

03.BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TỔ CHỨC NHÂN SỰ

Giới thiệu ban điều hành

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Môi trường kinh doanh 2025

Môi trường kinh doanh 2026

Tình hình HĐKD 2025

Tổ chức nhân sự

Tình hình dự án

Tình hình tài chính

Cổ đông, vốn chủ sở hữu

03.BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

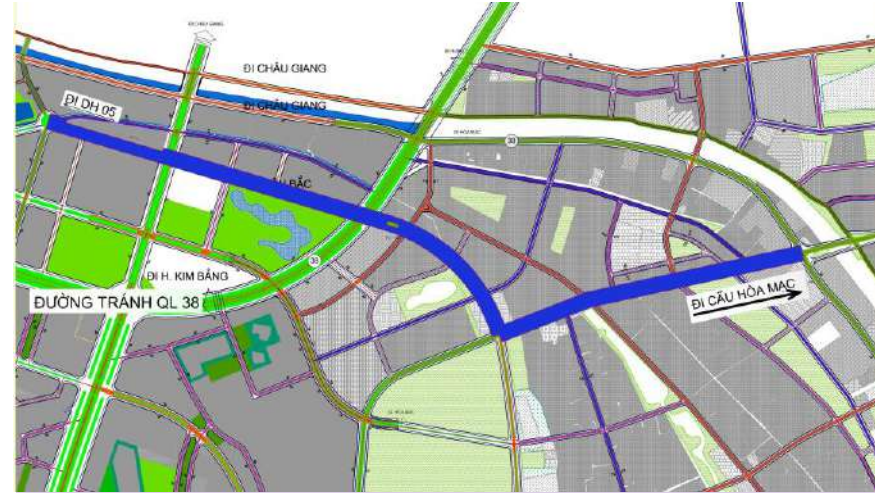
07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- Môi trường kinh doanh 2025
- Môi trường kinh doanh 2026
- Tình hình HĐKD 2025
- Tổ chức nhân sự

- Tình hình dự án
- Tình hình tài chính
- Cổ đông, vốn chủ sở hữu

- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Dự án đầu tư xây dựng tuyến đường nối từ nút giao ngã ba Hoà Mạc đến đường ĐH-05 theo hình thức BT

Tổng mức đầu tư	145 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
Chủ đầu tư	Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%)
Tiến độ	Với phần lớn diện tích đất dự án được giao (khoảng 89%), Liên danh đã hoàn thành việc thi công xây dựng. Hiện tại dự án đã được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận cho gia hạn, thời gian thực hiện đến hết Quý III/2026 do phần diện tích còn lại của dự án chưa được hoàn tất công tác giải phóng mặt bằng ("GPMB") các hộ dân thuộc diện tái định cư. Về vấn đề này, Trung tâm phát triển quỹ đất thị xã Duy Tiên (nay là Ban quản lý đầu tư, phát triển đô thị và quỹ đất Khu vực I) đã hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư, dự kiến trong Quý I năm 2026 sẽ thực hiện giao đất tái định cư cho các hộ dân bị ảnh hưởng.



Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở Chợ Lương

Tổng mức đầu tư	274 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
Chủ đầu tư	Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%)
Tiến độ	Công tác GPMB đạt 99,1% (19,59ha/19,78ha), Dự án đã được giao 19,43ha để thi công hạ tầng kỹ thuật. Các hạng mục san nền, nền đường, lớp cấp phối đá dăm, kè đá học, thoát nước mưa và thải, kênh hoàn trả đã cơ bản hoàn thành. Nhà đầu tư đang phối hợp với cơ quan chức năng để hoàn tất GPMB phần diện tích còn lại và tiếp tục thi công, đảm bảo tiến độ hoàn thành vào Quý III năm 2026. Dự án đã được giao 2,51ha (tương đương 267 lô đất) để hoàn trả vốn. Chủ đầu tư đã hoàn thành nộp tiền sử dụng đất, đang làm thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất.



Dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu nhà ở đô thị Văn Xá

Tổng mức đầu tư	233 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
Chủ đầu tư	Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (60%) và Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Thành Đạt (40%)
Tiến độ	Diện tích đã GPMB đạt 93,36% (14,13ha/15,14ha), Dự án đã được giao 12,91ha để thi công xây dựng. Hạ tầng cơ bản hoàn thành gồm san nền, nền đường, 80% lớp cấp phối đá dăm, kè đá học, thoát nước. Nhà đầu tư tiếp tục thi công các hạng mục còn lại, dự kiến hoàn thành vào Quý IV năm 2025. Phần diện tích chưa GPMB, Nhà đầu tư đang phối hợp với các cơ quan Nhà nước để xử lý.

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- Môi trường kinh doanh 2025
- Môi trường kinh doanh 2026
- Tình hình HĐKD 2025
- Tổ chức nhân sự

- Tình hình dự án
- Tình hình tài chính
- Cổ đông, vốn chủ sở hữu

- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



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

Tổng mức đầu tư	220 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
Chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Tiến độ	<p>Đến hết năm 2025, Dự án đã được GPMB gần 97% diện tích, được giao đất và bàn giao mặt bằng (đợt 1) vào tháng 08/2024.</p> <p>Chủ đầu tư đã cho triển khai thi công ngay sau khi được giao đất, đến nay thực hiện được khoảng 85% phần nền đường, 35% phần hệ thống thoát nước mưa. Các hạng mục khác Công ty đang tiếp tục triển khai thi công.</p> <p>Đối với phần diện tích đất còn lại (còn khoảng 3% diện tích dự án), Chủ đầu tư sẽ tiếp tục phối hợp cùng Phòng phát triển quỹ đất 1 thực hiện GPMB để sớm hoàn thành dự án.</p>



Khu nhà ở đô thị trung tâm Duy Tiên

Tổng mức đầu tư	562 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
Chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Tiến độ	<p>Đây là dự án hoàn trả của dự án Đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trục chính thuộc QH chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT). Hiện tại đã có phê duyệt QH1/500.</p> <p>Khu đất để hoàn trả 05 tuyến đường trục chính BT đã được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận Nhà đầu tư thực hiện dự án. Diện tích thực hiện dự án khoảng 4,57ha với đất ở mới 2,02ha. Chủ đầu tư đang thực hiện trích đo địa chính phục vụ GPMB, hoàn thiện các thủ tục môi trường, khảo sát địa chất, thiết kế cơ sở và lập báo cáo nghiên cứu khả thi để trình thẩm định, phê duyệt.</p>



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

Tổng mức đầu tư	236 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
Chủ đầu tư	Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (33%), Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng số 6 (34%), Công ty TNHH xây dựng Hưng Mỹ (33%)
Tiến độ	<p>Đã được phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 và chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư.</p> <p>Các bên liên danh đã GPMB được hơn 90% đất nông nghiệp, tiếp tục phối hợp với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện GPMB đối với phần diện tích còn lại.</p> <p>Dự án đã được giao đất đợt 1 với 8,51ha trong đó có 2,48ha đất được phê duyệt giá đất để thu tiền sử dụng đất.</p> <p>Chủ đầu tư đã nộp đủ 100% tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước. Dự án đã được khởi công xây dựng hạ tầng kỹ thuật vào cuối Quý IV năm 2025.</p>

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- Môi trường kinh doanh 2025
- Môi trường kinh doanh 2026
- Tình hình HĐKD 2025
- Tổ chức nhân sự
- Tình hình dự án

- Tình hình tài chính
- Cổ đông, vốn chủ sở hữu
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Dự án Đầu tư xây dựng Khu dân cư Mộc Bắc

Tổng mức đầu tư	84 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
Chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Tiến độ	<p>Dự án đã đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bắt đầu mang lại doanh thu cho Công ty từ cuối năm 2023.</p> <p>Năm 2024, việc mở bán và bàn giao các lô đất thuộc dự án triển khai đã có hiệu quả mang lại dòng tiền tốt cho Công ty.</p> <p>Năm 2025, Công ty tiếp tục triển khai bán và bàn giao các lô đất thuộc dự án này để đem về doanh thu, lợi nhuận cho cổ đông.</p> <p>Đến hết ngày 31/12/2025, Dự án đã hoàn thành chuyển nhượng được 298/329 lô đất cho người mua, mang lại tổng cộng 247 tỷ đồng doanh thu cho Công ty</p>



Dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại xã Châu Giang, huyện Duy Tiên (nay là phường Duy Tân, tỉnh Ninh Bình)

Tổng mức đầu tư	301 tỷ đồng
Vai trò	Chủ đầu tư
Chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Tiến độ	<p>Đã GPMB được trên 90% diện tích dự án. Chủ đầu tư đang cố gắng đàm phán với các hộ dân còn lại để nhận đền bù để sớm được giao đất triển khai thực hiện thi công xây dựng vào đầu năm 2026.</p>



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

Tổng mức đầu tư	320 tỷ đồng
Vai trò	Chủ đầu tư
Chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Tiến độ	<p>Hiện tại đã cơ bản hoàn thành các hạng mục chính. Đến thời điểm hiện tại đã hoàn thiện xong hạng mục Siêu thị văn phòng và Nhà hàng ăn uống. Công ty đã đưa một phần tòa nhà Siêu thị văn phòng vào hoạt động, đã ký hợp đồng cho thuê địa điểm với một số đơn vị kinh doanh bên ngoài. Các hạng mục khác dự kiến được hoàn thành vào cuối năm nay.</p>

TÌNH HÌNH ĐẦU TƯ VÀ THỰC HIỆN DỰ ÁN



Dự án đầu tư xây dựng khu nhà ở và thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn tại phường Đồng Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam

Tổng mức đầu tư	446 tỷ đồng
Vai trò	Đấu giá quyền sử dụng đất để thực hiện dự án
Chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Tiến độ	Hiện tại Công ty đã cơ bản hoàn thiện các thủ tục pháp lý. Sau khi được cấp giấy phép xây dựng, Chủ đầu tư đã khởi công vào đầu tháng 06/2025 với công tác thi công thuận lợi, tiến độ nhanh chóng, đảm bảo, phấn đấu hoàn thiện đưa dự án vào hoạt động trong cuối năm 2026.

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

Dự án Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn

Tổng mức đầu tư	120 tỷ đồng
Vai trò	Đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư
Chủ đầu tư	Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội
Tiến độ	Được chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt quy hoạch 1/500, thành lập cụm công nghiệp. Diện tích đất xây dựng nhà máy, kho tàng 5,69ha, đất dịch vụ 1,37ha. Chủ đầu tư đang thực hiện trích đo địa chính, hoàn thiện thủ tục môi trường, khảo sát địa chất, thiết kế cơ sở và lập báo cáo nghiên cứu khả thi trình thẩm định, phê duyệt

STT	TÊN CÔNG TRÌNH
1	Xây dựng điểm trường mới trường THCS phường Bạch Thượng, thị xã Duy Tiên phục vụ con em công nhân Khu công nghiệp trên địa bàn thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam
2	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (vị trí 1); (vị trí 2) (nay là phường Đồng Văn, tỉnh Ninh Bình)
3	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn xã Tiên Sơn (vị trí 5)
4	Thi công xây dựng công trình dịch vụ thương mại TM4, TM5 thuộc Dự án Đầu tư Xây dựng khu hành chính và dịch vụ thương mại lưu trú (GĐI) tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III - Thị xã Duy Tiên - Tỉnh Hà Nam
5	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường ĐH.13 từ thôn Yên Ninh đến trạm Y tế xã Mộc Nam
6	Đầu tư xây dựng tuyến đường D12 đoạn từ tổ dân phố Hoàng Lý đến đường N14 theo điều chỉnh Quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 phường Hoàng Đông
7	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (vị trí 1)
8	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên (vị trí 2)
9	Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu tái định cư phục vụ công tác GPMB để thực hiện một số dự án trên địa bàn xã Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên (vị trí 5)
10	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường từ QL.37B đến nhà bà Hương thuộc thôn Thận Trại, xã Yên Nam
11	Đầu tư xây dựng tuyến đường D1 đoạn từ Km0+00 đến Km0+943 thuộc quy hoạch chung thị xã Duy Tiên đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050
12	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường ĐH.13 từ thôn Yên Ninh đến trạm Y tế xã Mộc Nam
13	Cải tạo, nâng cấp tuyến đường thôn Nha Xá đoạn từ đường tránh QL38 đến đường ĐH.13, xã Mộc Hoàn, thị xã Duy Tiên

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025
Tổng tài sản	801	1.029
Tài sản ngắn hạn	194	163
Tài sản dài hạn	607	866
Nợ phải trả	285	434
Vốn chủ sở hữu	516	595



Tình hình tài sản

Tài sản ngắn hạn

Tại ngày 31/12/2025, quy mô tổng tài sản công ty đạt gần 1.029 tỷ đồng, 28,5% so với đầu năm. Tài sản ngắn hạn giảm 16,1% đạt 163 tỷ vào cuối năm, chủ yếu đến từ việc ghi nhận giảm giá trị tồn kho và phải thu ngắn hạn của khách hàng. Giá trị phải thu ngắn hạn giảm từ 44,7 tỷ còn 14,8 tỷ vào cuối năm 2025, phần lớn đến từ việc thu hồi 29 tỷ với Ban QLDA Đầu tư Xây dựng xã Duy Tiên cho các dự án mà Công ty thực hiện triển khai. Giá trị hàng tồn kho giảm 45,5% từ 93,5 tỷ còn 51,0 tỷ từ việc nghiệm thu, bàn giao chính hai dự án Công trình Thi công xây dựng Khu DVTM Lưu trú TM4, TM5 tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III và dự án Khu dân cư Mộc Bắc

Tài sản dài hạn

Tài sản dài hạn tăng mạnh 42,8% từ 607 tỷ đồng đầu năm lên 866 tỷ đồng vào cuối năm 2025. Khoản mục này gia tăng đáng kể bởi chi phí xây dựng cơ bản dở dang tăng 42,5% từ 539 tỷ lên 768 tỷ. Trong năm 2025, công ty tích cực đầu tư xây dựng các dự án, chủ đạo như: Dự án khu nhà ở Tân Hà, Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía Đông Đồng Văn, Dự án ĐTXD tuyến đường BT từ Hòa Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương, Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại khu đô thị Hòa Mạc, Dự án Đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trục chính khu vực trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức BT. Giá trị tài sản cố định hữu hình tăng từ 63 tỷ lên 92 tỷ vào cuối năm 2025, tăng 46,3%, số liệu gia tăng phần lớn đến từ giá trị của nhà cửa, vật kiến trúc.

Tình hình nguồn vốn

Nợ phải trả

Nợ phải trả tăng mạnh từ 285 tỷ lên 434 tỷ vào cuối năm 2025, tăng 52,5%. Công ty tăng cường vay nợ các khoản ngắn hạn và dài hạn với tổng giá trị tăng 144 tỷ từ 133 tỷ lên 277 tỷ vào cuối năm với mục đích thanh toán chi phí vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty và đầu tư xây dựng dự án Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê, Hạng mục: Khối khách sạn và Trung tâm hội nghị tại khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ thị trấn Hòa Mạc (nay là phường Hòa Mạc) đến cầu Yên Lệnh; dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1) tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình); ...

Vốn chủ sở hữu

Vốn chủ sở hữu của công ty tăng 15,3% so với mức đầu năm từ 516 tỷ lên 595 tỷ đồng đến từ lợi nhuận sau thuế tăng trưởng tốt trong năm và tăng vốn thông qua việc phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 theo Nghị quyết ĐHĐCĐ số 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ ngày 15/04/2025.

- 01.THÔNG TIN CHUNG
- 02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
 - Môi trường kinh doanh 2025
 - Môi trường kinh doanh 2026
 - Tình hình HĐKD 2025
 - Tổ chức nhân sự
 - Tình hình dự án
 - Tình hình tài chính**
- Cổ đông, vốn chủ sở hữu
- 03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05.QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Chỉ số tài chính

	2021	2022	2023	2024	2025
Nhóm chỉ số Sinh lời					
Tỷ suất lợi nhuận gộp biên	0,11	0,16	0,32	0,56	0,39
Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần	0,02	0,02	0,08	0,39	0,27
Tỷ suất lợi nhuận trên vốn chủ sở hữu bình quân (ROEA)	0,14	0,01	0,01	0,13	0,14
Tỷ suất lợi nhuận trên tổng tài sản bình quân (ROAA)	0,12	0,00	0,01	0,08	0,09
Nhóm chỉ số Khả năng thanh toán					
Tỷ số thanh toán nhanh	0,38	0,42	0,30	0,34	0,33
Tỷ số thanh toán hiện hành	0,61	1,03	0,93	0,83	0,59
Nhóm chỉ số Hiệu quả hoạt động					
Vòng quay phải thu khách hàng	2,21	1,73	1,24	3,40	9,91
Vòng quay hàng tồn kho	3,51	1,35	0,49	0,76	2,48
Vòng quay tổng tài sản	0,30	0,18	0,11	0,22	0,32
Nhóm chỉ số cơ cấu vốn					
Tỷ số Nợ trên Tổng tài sản	0,44	0,39	0,37	0,36	0,42
Tỷ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu	0,78	0,63	0,58	0,55	0,73

Chỉ số sinh lời

Tỷ suất lợi nhuận gộp biên giảm từ 0,56 xuống 0,39 và Tỷ suất sinh lợi trên doanh thu thuần giảm từ 0,39 xuống 0,27 bởi cơ cấu doanh thu trong năm 2025 được dẫn dắt và tỷ trọng lớn từ hoạt động xây lắp, chiếm 62% tổng doanh thu - mảng hoạt động có biên lợi nhuận thấp thay vì chủ đạo từ hoạt động kinh doanh bất động sản - mảng hoạt động có biên lợi nhuận cao hơn như trong năm 2024. Tuy nhiên việc cải thiện biên lợi nhuận từ các mảng hoạt động khiến lợi nhuận của công ty vẫn tăng trưởng tốt, điều đó thể hiện rõ khi ROEA và ROAA của công ty vẫn có sự tăng trưởng đạt lần lượt 0,14 và 0,09 trong năm 2025 so với 0,13 và 0,08 trong năm 2024.

Chỉ số thanh khoản

Tài sản ngắn hạn trong 2025 của công ty suy giảm lý do chính đến từ việc thu hồi các khoản phải thu ngắn hạn và ghi nhận giảm giá trị tồn kho khi công ty thực hiện bàn giao, nghiệm thu các sản phẩm thi công xây dựng. Chính vì thế tỷ số thanh toán nhanh của công ty vẫn được duy trì đều so với các năm trước, đạt giá trị 0,33 vào cuối năm 2025. Tỷ số thanh toán hiện hành trong các năm gần đây đang duy trì ở mức dưới 1 khi công ty tích cực đầu tư, xây dựng dự án và gia tăng dư nợ ngắn hạn để bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh. Trong các năm tới kho công ty thực hiện bàn giao các dự án xây lắp và đẩy mạnh hoạt động kinh doanh bất động sản sẽ cải thiện được chỉ số này với mục tiêu giá trị lớn hơn 1 để đảm bảo khả năng thanh khoản trong ngắn hạn của doanh nghiệp.

Chỉ số hoạt động

Vòng quay khoản phải thu trong 2025 tăng lên 9,91 so với 3,40 vào năm 2024 bởi doanh thu trong năm 2025 của công ty tăng mạnh 84% và giá trị đã thu hồi lớn từ Ban QLDA Đầu tư Xây dựng xã Duy Tiên. Vòng quay hàng tồn kho tăng từ 0,76 lên 2,48 vào năm 2025 khi giá trị tồn kho giảm mạnh từ việc nghiệm thu, bàn giao chính hai dự án Công trình Thi công xây dựng Khu DVTM Lưu trú TM4, TM5 tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III và dự án Khu dân cư Mộc Bắc. Vòng quay tổng tài sản tăng nhẹ lên mức 0,32 vào năm 2025 thúc đẩy chính bởi doanh thu tăng mạnh từ hoạt động xây lắp.

Chỉ số cơ cấu vốn

Tỷ số nợ trên Tổng tài sản và Tỷ số Nợ trên Vốn chủ sở hữu đều tăng lần lượt đạt 0,41 và 0,73 vào năm 2025. Lý do chính đến từ việc công ty gia tăng nợ vay phục vụ bổ sung vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh và đầu tư xây dựng các dự án như dự án Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê, Hạng mục: Khối khách sạn và Trung tâm hội nghị tại khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ thị trấn Hòa Mạc (nay là phường Hòa Mạc) đến cầu Yên Lệnh; dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1) tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình); ...

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

Môi trường kinh doanh 2025

Môi trường kinh doanh 2026

Tình hình HĐKD 2025

Tổ chức nhân sự

Tình hình dự án

Tình hình tài chính

Cổ đông, vốn chủ sở hữu

03.BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG, BÁO CÁO THAY ĐỔI VCSH

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Tại ngày 31/12/2025:

Mã cổ phiếu	NHA
Số lượng cổ phiếu lưu hành (cổ phiếu)	48.591.709
Vốn hóa thị trường (tỷ đồng)	770
Số lượng cổ phiếu chuyển nhượng tự do (cổ phiếu)	48.591.709

THAY ĐỔI VỐN CHỦ SỞ HỮU

Thời điểm	Phương thức tăng vốn	Vốn điều lệ trước thay đổi (đồng)	Vốn điều lệ tăng thêm từ đợt phát hành	Vốn điều lệ sau phát hành (đồng)
28/05/2025	Phát hành cổ phiếu để trả cổ tức	441.475.200.000	44.171.890.000	485.917.090.000

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

STT	Cá nhân/Tổ chức giao dịch	Quan hệ với cổ đông nội bộ	Cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	10.089.400	22,84%	11.098.340	22,84%	Nhận 1.008.940 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
1.1	Nguyễn Ngọc Hương	Vợ	1.383.366	3,13%	1.521.702	3,13%	Nhận 138.336 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
1.2	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Em dâu	62	0,00%	68	0,00%	Nhận 6 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
1.3	Nguyễn Thành Mỹ	Con trai	1.050.000	2,38%	1.155.000	2,38%	Nhận 105.000 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
2	Nguyễn Đức Kiên	Phó TGD	2.186.226	4,95%	2.404.848	4,95%	Nhận 218.622 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
3	Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	429.735	0,97%	472.708	0,97%	Nhận 42.973 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
4	Cù Đức Ngọc	Thành viên HĐQT	62.500	0,14%	68.750	0,14%	Nhận 6.250 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
5	Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT	13.100	0,03%	0	0,00%	- Nhận 1.310 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 - Bán 14.410 cổ phiếu
6	Nguyễn Đắc Long	TGD, Thành viên HĐQT	331.000	0,75%	379.100	0,78%	- Nhận 33.330 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 - Mua 15.000 cổ phiếu
7	Nguyễn Hoàng Đạo	Phó TGD	2.343.685	5,31%	2.574.636	5,30%	- Nhận 234.368 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 - Bán 3.417 cổ phiếu
8	Tạ Ngọc Nhất	Kế toán trưởng	934.169	2,11%	1.027.585	2,11%	Nhận 93.416 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024

CƠ CẤU CỔ ĐÔNG

Cơ cấu cổ đông theo khu vực địa lý

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ
1	Trong nước	6.241	48.447.530	484.475.300.000	99,70%
2	Nước ngoài	25	144.179	1.441.790.000	0,30%
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	0,00%
TỔNG CỘNG		6.266	48.591.709	485.917.090.000	100%

Cơ cấu cổ đông theo cá nhân/ tổ chức

STT	Cổ đông	Số lượng	Số cổ phần	Giá trị (VNĐ)	Tỷ lệ
1	Cá nhân	6.248	48.386.161	483.861.610.000	99,58%
2	Tổ chức	18	205.548	2.055.480.000	0,42%
3	Cổ phiếu quỹ	-	-	-	0,00%
Tổng cộng		6.266	48.591.709	485.917.090.000	100%

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

STT	Cá nhân/Tổ chức	Chức vụ tại NHA	Số lượng cổ phiếu nắm giữ	Tỷ lệ sở hữu	Số lượng cổ phiếu đã được lưu ký
1	Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	11.098.340	22,84%	11.098.340
2	Nguyễn Hoàng Đạo	Phó tổng giám đốc	2.574.636	5,30%	2.574.636

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- Môi trường kinh doanh 2025
- Môi trường kinh doanh 2026
- Tình hình HĐKD 2025
- Tổ chức nhân sự
- Tình hình dự án
- Tình hình tài chính

- Cổ đông, vốn chủ sở hữu
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



PHẦN 03

BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá KQKD 2025

Tình hình tài chính

Những cải tiến về tổ chức, chính sách, quản lý

Kế hoạch kinh doanh 2026

ĐÁNH GIÁ KẾT QUẢ SẢN XUẤT KINH DOANH 2025

Kết quả sản xuất kinh doanh năm 2025

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% Thực hiện so với kế hoạch	+/-%yoy
Tổng doanh thu	260	295	113%	84%
Lợi nhuận sau thuế	50	79	158%	25%
Lợi nhuận sau thuế/Doanh thu	19%	27%	118%	42%

Năm vừa qua tiếp tục là một bước tiến của công ty trong bối cảnh ngành Bất động sản và Xây dựng đang trên đà phục hồi và tăng trưởng tích cực. Kết quả kinh doanh khả quan mà Công ty đạt được là thành quả của việc tận dụng cơ hội từ thị trường, kết hợp với nền tảng nội lực vững vàng đã chuẩn bị từ nhiều năm trước đây.

Thị trường bất động sản và xây dựng trong năm qua ghi nhận những tín hiệu khởi sắc rõ nét nhờ sự ổn định của kinh tế vĩ mô và các chính sách tháo gỡ nút thắt pháp lý từ Chính phủ. Việc đẩy mạnh đầu tư công và nhu cầu nhà ở tiếp tục duy trì trên nền lãi suất thấp đã tạo ra môi trường kinh doanh thuận lợi, giúp Công ty hiện thực hóa các mục tiêu doanh thu, lợi nhuận và gia tăng giá trị Công ty. Kết quả kinh doanh của công ty: Tổng doanh thu đạt 295 tỷ đồng, đạt 113% kế hoạch, tăng 84% svck; Lợi nhuận sau thuế đạt 79 tỷ đồng đạt 158% kế hoạch, tăng 25% svck.

DOANH THU

295 Tỷ đồng
▲ 84%

Doanh thu toàn công ty đạt 295 tỷ đồng, tăng 84% so với năm trước và vượt kế hoạch đặt ra là 260 tỷ đồng. Nhờ sự tăng trưởng tích cực từ thị trường bất động sản và đặc biệt định hướng thúc đẩy đầu tư công với nhiều dự án mà công ty đã trúng thầu trong năm qua, cơ cấu doanh thu trở nên cân bằng hơn với 37% đóng góp vào doanh thu đến từ mảng Bất động sản, 61% đến từ hoạt động xây dựng còn lại đến từ các hoạt động cung cấp dịch vụ cho thuê nhà xưởng và dịch vụ khác.

LỢI NHUẬN GỘP

116 Tỷ đồng
▲ 30%

Lợi nhuận gộp cũng tăng trưởng tích cực, từ 89,4 tỷ đồng năm 2024 lên 115,9 tỷ đồng năm 2025, tương ứng mức tăng 30%. Lợi nhuận gộp tăng trưởng chậm hơn doanh thu do mảng xây lắp chiếm tỷ trọng doanh thu cao hơn nhưng lại có biên lợi nhuận gộp khá thấp so với mảng kinh doanh bất động sản.

LỢI NHUẬN SAU THUẾ

79 Tỷ đồng
▲ 25%

Công ty không phát sinh chi phí bán hàng trong năm, chi phí QLDN tăng nhẹ từ 7,6 lên 9,7 tỷ do tăng chi phí nhân viên và chi phí thuê ngoài. Chi phí lãi vay có tăng do công ty đã tăng thêm nợ vay tuy nhiên không chiếm nhiều trong cơ cấu chi phí do dư nợ vay của công ty vẫn khá thấp và tỷ lệ Nợ/Vốn chủ của công ty cũng thấp so với các công ty trong ngành. Nhờ sự tăng trưởng doanh thu tích cực hơn và kiểm soát được các khoản chi phí, LNST của Công ty đạt 79 tỷ đồng, tăng 25% so với năm trước đó, vượt kế hoạch đề ra 158%.

Báo cáo hoạt động xây dựng

Năm 2025, tỉnh Hà Nam tiếp tục chú trọng xây dựng, nâng cấp hiện đại hạ tầng giao thông, hạ tầng các KCN đồng bộ, tạo điều kiện thuận lợi cho việc giao thương, liên kết vùng tiêu thụ sản phẩm giữa các địa phương với các doanh nghiệp trên địa bàn tỉnh. Việc hàng loạt các dự án khu công nghiệp quy mô lớn được khởi công, kết hợp với các dự án hạ tầng giao thông trọng điểm được thúc đẩy quyết liệt, đã tạo ra một thị trường xây dựng và bất động sản vô cùng sôi động.

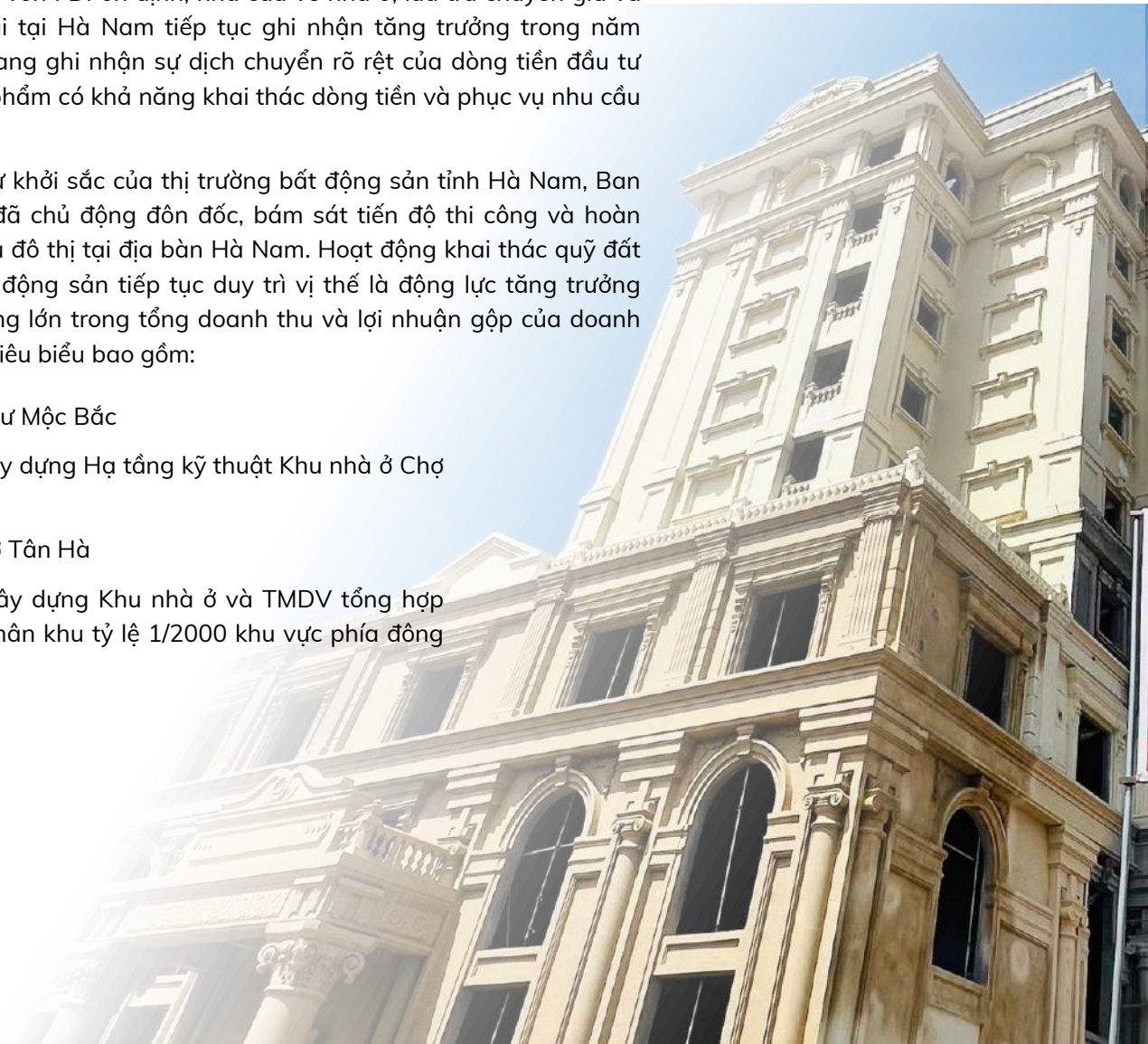
Báo cáo hoạt động Bất động sản

Bước sang năm 2025, thị trường Bất động sản Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình) chính thức bước vào một "Chu kỳ tăng trưởng mới". Sự xuất hiện của các khu đô thị quy mô lớn do những chủ đầu tư uy tín phát triển đang tạo lực đẩy quan trọng cho thị trường bất động sản Hà Nam (nay là tỉnh Ninh Bình).

Với sự mở rộng của các khu công nghiệp trọng điểm (Đồng Văn, Thanh Liêm, Châu Sơn) và dòng vốn FDI ổn định, nhu cầu về nhà ở, lưu trú chuyên gia và dịch vụ thương mại tại Hà Nam tiếp tục ghi nhận tăng trưởng trong năm 2025. Thị trường đang ghi nhận sự dịch chuyển rõ rệt của dòng tiền đầu tư hướng tới các sản phẩm có khả năng khai thác dòng tiền và phục vụ nhu cầu ở thực.

Đồng hành cùng sự khởi sắc của thị trường bất động sản tỉnh Hà Nam, Ban lãnh đạo Công ty đã chủ động đôn đốc, bám sát tiến độ thi công và hoàn thiện các dự án khu đô thị tại địa bàn Hà Nam. Hoạt động khai thác quỹ đất và kinh doanh bất động sản tiếp tục duy trì vị thế là động lực tăng trưởng chính, chiếm tỷ trọng lớn trong tổng doanh thu và lợi nhuận gộp của doanh nghiệp. Các dự án tiêu biểu bao gồm:

- Dự án Khu dân cư Mộc Bắc
- Dự án Đầu tư xây dựng Hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở Chợ Lương
- Dự án Khu nhà ở Tân Hà
- Dự án Đầu tư xây dựng Khu nhà ở và TMDV tổng hợp thuộc quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 khu vực phía đông Đồng Văn



TÌNH HÌNH TÀI CHÍNH

Tình hình tài sản

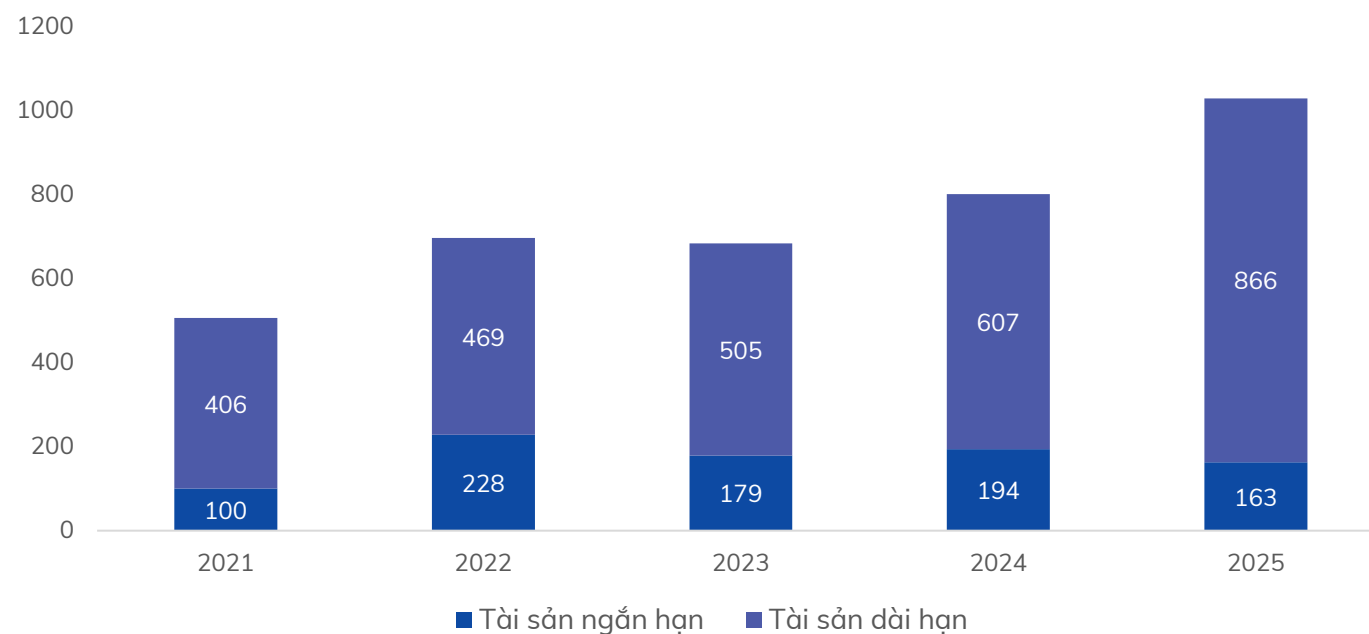
Tình hình tài sản (tỷ VND)	2021	2022	2023	2024	2025
Tài sản ngắn hạn	100	228	179	194	163
Tài sản dài hạn	406	469	505	607	866
Tổng tài sản	506	697	685	801	1.029

Tổng tài sản của công ty liên tục tăng trưởng trong giai đoạn 2021-2025 (ngoại trừ năm 2023 thị trường bất động sản bị ảnh hưởng mạnh) khi liên tục triển khai các dự án mới.

Tài sản ngắn hạn của Công ty đạt 163 tỷ đồng vào thời điểm cuối năm 2025, giảm nhẹ gần 30 tỷ so với năm 2025. Chủ yếu do mức giảm đến từ khoản phải thu ngắn hạn giảm từ 57 tỷ về 29 tỷ. Trong năm công ty cũng tiếp tục triển khai bán các dự án làm giảm hàng tồn kho đồng thời tăng tiền mặt nắm giữ lên, tăng mạnh khả năng thanh toán ngắn hạn.

Tài sản dài hạn của Công ty tiếp tục tăng trưởng, đạt hơn 866 tỷ đồng trong năm 2025 khi Công ty tiếp tục triển khai các dự án, tài sản dài hạn tập trung chủ yếu ở chi phí xây dựng cơ bản dở dang với các dự án lớn như Dự án Tổ hợp Khách sạn TMDV và Siêu thị kết hợp với văn phòng cho thuê tại Khu đô thị Hòa Mạc (231 tỷ), Dự án ĐTXD tuyến đường BT từ Hòa Mạc đến ĐH05 và các dự án đô thị đối ứng Văn Xá - Chợ Lương (210 tỷ), Dự án khu nhà ở Tân Hà (103 tỷ)

Tổng tài sản giai đoạn 2021-2025 (tỷ VND)



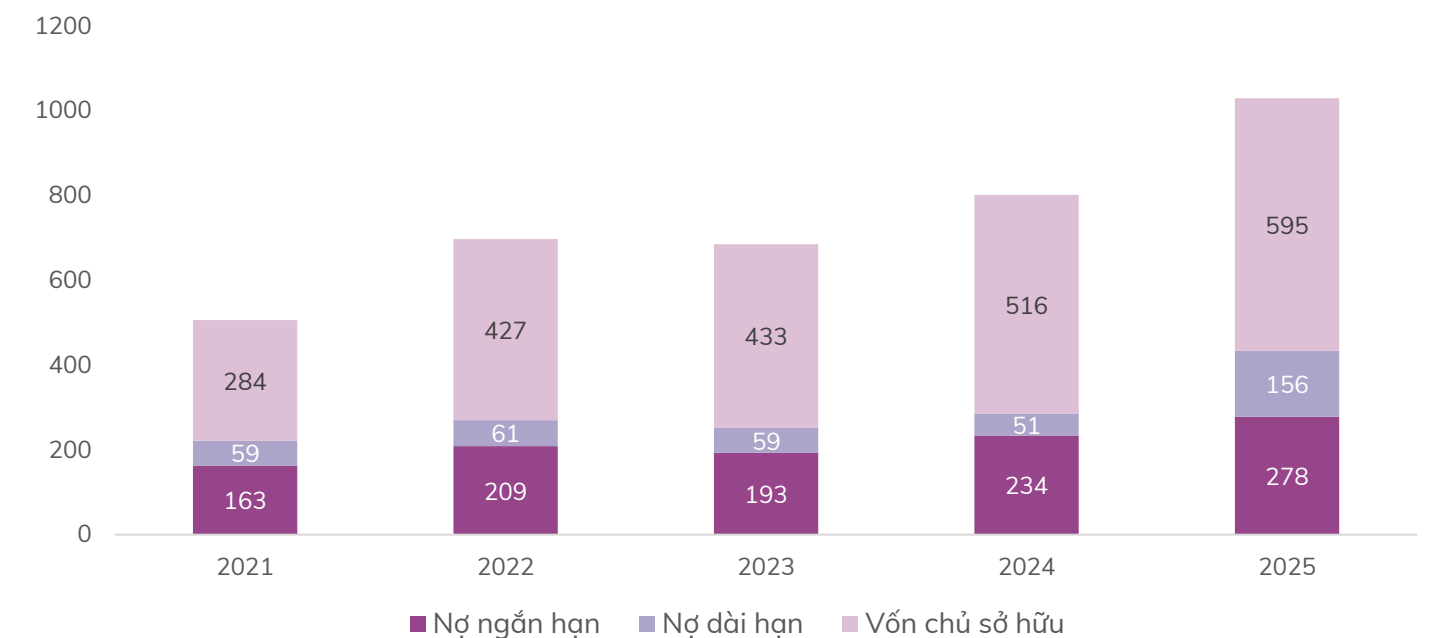
Tình hình nguồn vốn

Tình hình nguồn vốn (tỷ VND)	2021	2022	2023	2024	2025
Nợ ngắn hạn	163	209	193	234	278
Nợ dài hạn	59	61	59	51	156
Vốn chủ sở hữu	284	427	433	516	595

Nợ phải trả của doanh nghiệp tại thời điểm cuối năm 2025 là 434 tỷ đồng, tăng mạnh 150 tỷ (tương ứng mức tăng 53%) so với năm trước đó. Trong đó nợ ngắn hạn tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn hơn với tỷ trọng 64% (giảm với năm trước đó khi nợ ngắn hạn chiếm 82%). Trong đó các khoản mục lớn như vay ngắn hạn (155 tỷ đồng), phải trả người bán (46 tỷ đồng). Nợ dài hạn tăng mạnh lên mức 156 tỷ từ mức 50 tỷ do công ty vay ngân hàng để tài trợ các dự án dài hạn.

Vốn chủ sở hữu tại thời điểm cuối năm là 595 tỷ đồng, tăng 79 tỷ đồng (tương ứng mức tăng 15%). Khoản tăng này hoàn toàn nằm ở lợi nhuận sau thuế chưa phân phối trong kỳ.

Tổng nguồn vốn giai đoạn 2021-2025 (tỷ VND)



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

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

Đánh giá KQKD 2025

Tình hình tài chính

Những cải tiến về tổ chức,
chính sách, quản lý

Kế hoạch kinh doanh 2026

04.BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Về nguồn nhân lực

Trong năm 2025, Ban điều hành Công ty tiếp tục thực hiện các giải pháp quản trị linh hoạt nhằm thích ứng hiệu quả với tình hình vĩ mô và thị trường. Công ty tập trung đẩy mạnh chiến lược phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao thông qua việc không ngừng cải thiện chính sách đãi ngộ, tạo dựng cơ chế cạnh tranh để thu hút và giữ chân nhân tài. Song song đó, công tác rà soát và đánh giá tổ chức nhân sự được thực hiện định kỳ nhằm phát huy tối đa năng lực cá nhân, tối ưu hóa hiệu suất làm việc giữa các bộ phận. Ban lãnh đạo cũng đặc biệt chú trọng xây dựng một môi trường làm việc chuyên nghiệp, lành mạnh và gắn kết, tạo động lực mạnh mẽ để tập thể cán bộ nhân viên nỗ lực cống hiến, cùng Công ty vượt qua khó khăn và hướng tới sự phát triển bền vững.



Về quy trình kiểm soát

Nhằm nâng cao tính ổn định và hiệu suất vận hành hệ thống, Công ty liên tục tiến hành rà soát, nâng cấp các quy trình đánh giá nội bộ để nhận diện và phòng ngừa hiệu quả các rủi ro tiềm ẩn. Việc đẩy mạnh ứng dụng công nghệ trong quản trị doanh nghiệp đã giúp tối ưu hóa quy trình kiểm soát, hỗ trợ Ban điều hành phản ứng nhanh chóng, chính xác trước những biến động không ngừng của thị trường. Bên cạnh đó, hệ thống cảnh báo sớm và các kịch bản ứng phó linh hoạt đã được tăng cường thực hiện, đảm bảo mọi hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty luôn tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật hiện hành và các tiêu chuẩn quản trị minh bạch.



Về văn hóa doanh nghiệp

Văn hóa doanh nghiệp tại Công ty luôn đề cao tinh thần đồng hành và sự gắn kết mật thiết giữa các thành viên. Thông qua việc triển khai các chương trình hoạt động ngoại khóa, du lịch và tổ chức các ngày lễ kỷ niệm, Công ty đã tạo dựng được một môi trường làm việc thân thiện, khuyến khích sự hợp tác liên phòng ban và lan tỏa năng lượng tích cực đến toàn thể cán bộ nhân viên.

Đối với khách hàng, Công ty kiên định phương châm lấy khách hàng làm trọng tâm và giữ vững chữ "Tín" trong mọi giao dịch. Chúng tôi cam kết bảo vệ uy tín thương hiệu bằng việc cung cấp các sản phẩm, dịch vụ chất lượng cao, đảm bảo đúng tiến độ và các điều khoản đã cam kết, từ đó củng cố niềm tin vững chắc nơi đối tác và khách hàng.



Về hoạt động xã hội

Công ty luôn ý thức rằng sự phát triển của doanh nghiệp phải song hành cùng sự thịnh vượng của cộng đồng. Bên cạnh hoạt động kinh doanh, Công ty tích cực tham gia các chương trình an sinh xã hội, đóng góp xây dựng cơ sở hạ tầng địa phương như hệ thống điện, đường giao thông và hưởng ứng các phong trào phủ xanh đô thị. Ngoài ra, công tác đảm bảo an toàn lao động tại các công trường luôn được ưu tiên hàng đầu, nhằm tạo điều kiện làm việc tốt nhất và bảo vệ sức khỏe cho đội ngũ công nhân viên trực tiếp sản xuất.



KẾ HOẠCH PHÁT TRIỂN KINH DOANH NĂM 2026

Chỉ tiêu kế hoạch kinh doanh năm 2026

Năm 2026, mặc dù toàn bộ nền kinh tế và lĩnh vực sản xuất kinh doanh của Công ty đối mặt nhiều thách thức nhưng với Công ty sẽ cố gắng để hoàn thành kế hoạch kinh doanh đã đề ra:

Về chỉ tiêu doanh thu: Năm 2026, dự kiến sẽ tiếp tục bán và bàn giao các lô đất tại Dự án Khu dân cư Mộc Bắc đồng thời mở bán Dự án Khu nhà ở Chợ Lương, Khu nhà liền kề tại Dự án Nhà ở và TMDV Đông Đồng Văn với tổng doanh thu ước đạt 110 tỷ đồng. Doanh thu từ hoạt động xây dựng và dịch vụ cho thuê văn phòng, nhà xưởng dự kiến đạt khoảng 150 tỷ đồng.

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

- Về chỉ tiêu cổ tức: Công ty dự kiến sẽ trả cổ tức trong năm nay với tỷ lệ 10% bằng cổ phiếu. LNST chưa phân phối được giữ lại để tiếp tục tài trợ cho các dự án dở dang đang triển khai.



Kế hoạch phát triển nhân sự

Bước sang năm 2026, Công ty tiếp tục xác định con người là yếu tố cốt lõi cho sự tăng trưởng bền vững. Kế hoạch trọng tâm là đẩy mạnh các chương trình đào tạo chuyên sâu và thực tiễn dành cho đội ngũ kỹ sư, cán bộ quản lý và nhân viên, nhằm đảm bảo nguồn nhân lực luôn đáp ứng các tiêu chuẩn chuyên môn khắt khe nhất của ngành. Song song đó, Công ty sẽ kiện toàn hệ thống quản trị hiệu suất theo hướng công bằng và minh bạch hóa các tiêu chí đánh giá, xếp hạng. Cơ chế này không chỉ giúp tối ưu hóa công tác khen thưởng, phúc lợi mà còn là cơ sở để bố trí nhân sự phù hợp, tạo lộ trình thăng tiến rõ ràng nhằm bồi dưỡng nhân tài và gia tăng sự gắn kết của đội ngũ đối với Công ty.

Kế hoạch tài chính

Trong năm tới, Công ty kiên trì mục tiêu duy trì một cơ cấu vốn an toàn và bền vững. Chúng tôi sẽ tích cực mở rộng mối quan hệ hợp tác chiến lược với hệ thống các ngân hàng quốc doanh, ngân hàng thương mại cổ phần nhằm đa dạng hóa nguồn cung tín dụng. Việc tối ưu hóa lãi suất và linh hoạt hóa các chính sách vay sẽ tạo tiền đề để Công ty xây dựng những gói hỗ trợ tài chính phù hợp với từng phân khúc khách hàng mục tiêu. Đồng thời, công tác quan hệ nhà đầu tư (IR) sẽ được nâng tầm nhằm gia tăng tính minh bạch, cải thiện thanh khoản cổ phiếu và khẳng định uy tín của Công ty trên thị trường chứng khoán, đảm bảo khả năng huy động vốn phục vụ các chiến lược dài hạn.

Kế hoạch quản lý điều hành

Công ty đặt mục tiêu nâng cao tính chủ động và năng lực thực thi trong công tác điều hành của đội ngũ lãnh đạo các cấp. Để hiện thực hóa điều này, Công ty sẽ triển khai đồng bộ các chương trình đào tạo nội bộ kết hợp với các khóa huấn luyện chuyên sâu từ các tổ chức giáo dục uy tín nhằm nâng cao tư duy quản trị hiện đại. Bên cạnh đó, định hướng tinh gọn bộ máy nhân sự sẽ được thực hiện quyết liệt nhằm tối ưu hóa hiệu suất vận hành, giảm thiểu các chi phí trung gian và đảm bảo doanh nghiệp hoạt động trên tinh thần tiết kiệm, hiệu quả nhưng vẫn linh hoạt trước những biến động của thị trường.

Kế hoạch quản lý dự án

Công ty sẽ tập trung nguồn lực tài chính ưu tiên cho hoạt động sản xuất kinh doanh cốt lõi, đặc biệt là công tác bồi thường và giải phóng mặt bằng tại các dự án trọng điểm đã được cấp chủ trương đầu tư nhằm thu hồi các quỹ đất quy mô lớn. Quy trình kiểm soát tiến độ và chất lượng công trình sẽ được siết chặt dựa trên hệ thống quản lý dự án tiêu chuẩn đã ban hành, đảm bảo mọi hạng mục đều về đích đúng kế hoạch được phê duyệt. Đối với các dự án khu dân cư, Công ty sẽ nỗ lực hoàn thành và bàn giao đúng thời hạn đảm bảo các cam kết về chất lượng và tiến độ bàn giao cho khách hàng, tạo đà bứt phá cho doanh thu và lợi nhuận của Công ty.



- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- Đánh giá KQKD 2025
- Tình hình tài chính
- Những cải tiến về tổ chức, chính sách, quản lý
- Kế hoạch kinh doanh 2026
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

PHẦN 04

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các hoạt động năm 2025

Kế hoạch và định hướng của HĐQT năm 2026

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025

Năm 2025 là một năm đầy biến động đối với kinh tế toàn cầu khi các chính sách thuế quan mới gây ra những áp lực đáng kể lên chuỗi cung ứng và chi phí đầu vào. Tuy nhiên, đối lập với những thách thức từ bên ngoài, thị trường Bất động sản và Xây dựng trong nước đã ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ và rõ nét. Sự khởi sắc này đến từ những nỗ lực quyết liệt của Chính phủ trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý, tháo gỡ các điểm nghẽn tồn đọng, kết hợp với chiến lược đẩy mạnh đầu tư công nhằm tạo động lực tăng trưởng kinh tế bền vững.

Nhạy bén trước xu thế chuyển dịch của thị trường, Công ty đã chủ động tối ưu hóa quy trình vận hành và tập trung nguồn lực vào các dự án trọng điểm. Việc tận dụng tốt các chính sách hỗ trợ cùng đà bứt phá của hạ tầng địa phương đã giúp Công ty gặt hái được những kết quả kinh doanh tích cực, không chỉ hoàn thành các mục tiêu đề ra mà còn củng cố vững chắc nền tảng nội lực, sẵn sàng giai đoạn tiếp theo.

Về công tác hội họp và ban hành quyết định, HĐQT đã tuân thủ nghiêm túc các quy định pháp luật và Điều lệ Công ty. Trong năm 2025, Hội đồng đã tổ chức tổng cộng 18 phiên họp định kỳ, thông qua 18 Nghị quyết quan trọng nhằm thực hiện chức năng giám sát và chỉ đạo Ban Tổng Giám đốc hiện thực hóa các mục tiêu kinh doanh được Đại hội đồng Cổ đông giao phó. Mọi quyết định và Nghị quyết của HĐQT đều được ban hành đúng trình tự, đảm bảo tính pháp lý cao, đồng thời phản ứng nhanh chóng và hiệu quả trước các yêu cầu thực tiễn, góp phần quan trọng vào thành công chung của Công ty trong năm qua.

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham gia	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông: Nguyễn Minh Hoàn	18	100%	
2	Ông: Cù Đức Ngọc	18	100%	
3	Ông: Nguyễn Văn Hùng	18	100%	
4	Ông: Trần Ngọc Tuyến	18	100%	
5	Ông: Nguyễn Đắc Long	18	100%	

Đánh giá kết quả sản xuất kinh doanh

Chỉ tiêu	Kế hoạch	Thực hiện	% Thực hiện so với kế hoạch
Tổng doanh thu	260	295	113%
Lợi nhuận sau thuế	50	79	158%

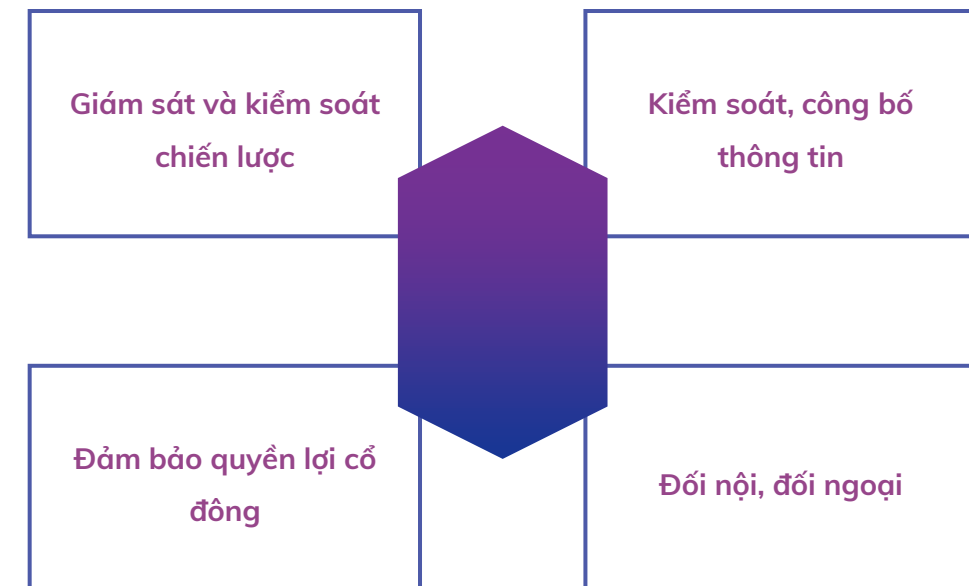
Đánh giá kết quả:

Hưởng lợi từ sự hồi phục và tăng trưởng của cả thị trường bất động sản và xây dựng, dưới sự chỉ đạo của Hội đồng quản trị, Ban giám đốc đã đảm bảo kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty đạt nhiều kết quả tích cực, vượt kế hoạch đề ra. Kết quả tích cực trong năm 2025 là tiền đề để tiếp tục tăng trưởng trong năm 2026 khi nền kinh tế phục hồi tích cực hơn khi những chính sách hỗ trợ, kích thích kinh tế của Chính phủ được đưa ra.

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

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị đã khẳng định vai trò trong công tác quản trị doanh nghiệp thông qua sự phối hợp chặt chẽ, nhạy bén cùng Ban Tổng Giám đốc. Trên tinh thần đoàn kết và đổi mới, HĐQT vừa đảm bảo tính hiện đại trong điều hành, vừa duy trì những giá trị cốt lõi bền vững của Công ty. Bám sát các Nghị quyết của Đại hội đồng Cổ đông, HĐQT đã tập trung cao độ vào hoạt động sản xuất kinh doanh, kịp thời đưa ra các quyết sách chiến lược và giải pháp ứng phó linh hoạt, tạo ra những tác động tích cực lan tỏa toàn hệ thống, đảm bảo mục tiêu tăng trưởng ổn định và phát triển bền vững.

Các hoạt động quan trọng của Hội đồng quản trị



- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các hoạt động năm 2025

Kế hoạch và định hướng của HĐQT năm 2026

05. QUẢN TRỊ CÔNG TY

06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

ĐÁNH GIÁ CỦA HĐQT VỀ CÁC MẶT HOẠT ĐỘNG CỦA CÔNG TY NĂM 2025

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

Năm 2025, Hội đồng quản trị đã thực hiện giám sát, chỉ đạo thường xuyên và kịp thời các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp và Điều lệ hoạt động của Công ty:

- Hội đồng quản trị thường xuyên giám sát hoạt động của Ban Tổng Giám đốc qua các cuộc họp trực tiếp của Hội đồng quản trị, cuộc họp giao ban hàng tháng của Ban Tổng Giám đốc và các Báo cáo (Báo cáo tài chính quý, bán niên, năm; báo cáo hoạt động sản xuất kinh doanh của Ban Tổng Giám đốc).
- Hội đồng quản trị tổ chức làm việc trực tiếp theo những vấn đề xét thấy cần thiết, có sự phân công rõ ràng cho Ban Tổng Giám đốc triển khai và thực hiện công việc.
- Đảm bảo tất cả các hoạt động của Ban Tổng Giám đốc tuân thủ đúng pháp luật, chủ trương của Đại hội đồng cổ đông và các nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành.

HĐQT nhận định về hoạt động của Ban TGD trên các phương diện như sau

Hoạt động xây lắp

Với bề dày kinh nghiệm và uy tín vững chắc tại thị trường Hà Nam, trong năm 2025, Công ty tiếp tục khẳng định vị thế dẫn đầu thông qua việc tham gia đấu thầu và triển khai hàng loạt dự án hạ tầng, dân dụng quy mô lớn. Với vai trò song hành vừa là chủ đầu tư vừa là nhà thầu xây dựng, Công ty đã ghi dấu ấn đậm nét tại các công trình trọng điểm như: Tổ hợp Khách sạn – Thương mại dịch vụ tại KĐT Hòa Mạc, tuyến đường BT kết nối Hòa Mạc đến ĐH05, cùng hệ thống nhà xưởng và hạ tầng đô thị hiện đại.

Dự báo trong năm tới, nỗ lực đẩy mạnh giải ngân đầu tư công của Chính phủ (nhằm thực hiện mục tiêu tăng trưởng GDP 10% trong năm 2026) sẽ tạo ra dư địa tăng trưởng rất lớn cho mảng xây dựng. Trên nền tảng đó, Ban Tổng giám đốc sẽ tiếp tục bám sát các kế hoạch đấu thầu mới, đồng thời tập trung nguồn lực để hoàn thiện các dự án dở dang, đảm bảo tiến độ và chất lượng để mang lại giá trị tối ưu cho cổ đông.

Hoạt động đầu tư bất động sản

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

Thị trường Bất động sản trong năm 2026 sẽ không còn những cơn "sốt đất" ảo mà dịch chuyển mạnh mẽ sang hướng giá trị thực. Những doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sạch, pháp lý chuẩn chỉnh và có năng lực triển khai dự án tốt sẽ ít bị tác động bởi các yếu tố thị trường. Mặc dù môi trường lãi suất không còn rẻ tuy nhiên thị trường sẽ được hưởng lợi nhờ các cú hích như các công trình hạ tầng trọng điểm và sự bứt phá của FDI và BĐS công nghiệp tại các tỉnh ven biển, thúc đẩy nhu cầu ở thực và đầu tư dài hạn.

Dựa theo kỳ vọng tăng trưởng của ngành, HĐQT sẽ chỉ đạo Ban điều hành nỗ lực tiếp tục triển khai các dự án dở dang đồng thời mở bán các dự án đã hoàn thành đem lại doanh thu và lợi nhuận tới cổ đông. Bên cạnh đó sẽ tiếp tục triển khai nghiên cứu các dự án tiềm năng gối đầu trong tương lai.

Hoạt động cộng đồng xã hội

Là một doanh nghiệp đại chúng, Công ty kiên định với mục tiêu tăng trưởng bền vững gắn liền với trách nhiệm cộng đồng. Chúng tôi luôn dành một phần nguồn lực đáng kể cho các hoạt động thiện nguyện, đóng góp vào sự phát triển chung của địa phương. Trong công tác quản trị, HĐQT và Ban Tổng giám đốc cam kết tuân thủ nghiêm túc Điều lệ Công ty, phân công nhiệm vụ khoa học và đảm bảo tính minh bạch tối đa. Mọi quyết sách đều được đưa ra dựa trên sự thượng tôn pháp luật và ưu tiên bảo vệ quyền lợi hợp pháp của tất cả các cổ đông, đặc biệt là các cổ đông nhỏ lẻ.

Hoạt động tài chính

Công ty tiếp tục duy trì chính sách quản trị tài chính thận trọng nhưng linh hoạt. Công ty đã tận dụng hiệu quả môi trường lãi suất thấp để cơ cấu lại nguồn vốn, tăng cường dư nợ vay phục vụ sản xuất kinh doanh nhưng vẫn đảm bảo mức đòn bẩy tài chính trong ngưỡng an toàn. Tỷ lệ Nợ/Vốn chủ sở hữu của Công ty hiện đang ở mức thấp so với trung bình ngành, giúp giảm thiểu áp lực chi phí lãi vay và bảo vệ sức khỏe tài chính trước các biến động thị trường. Sự minh bạch và hiệu quả trong hoạt động quản trị tài chính tạo niềm tin vững chắc cho các cổ đông và đối tác chiến lược.

Hoạt động quản lý

Ban Điều hành đã thực hiện tốt triết lý quản trị hướng đến các giá trị truyền thống bền vững kết hợp với mô hình vận hành hiện đại. Chính sách khen thưởng và đãi ngộ được cải tiến dựa trên hiệu quả thực tế, không chỉ khích lệ tinh thần làm việc mà còn củng cố sự gắn kết và lòng trung thành của đội ngũ. Việc tuân thủ nghiêm ngặt các quy trình kiểm soát nội bộ và quy định của các bộ phận đã giúp bộ máy vận hành thông suốt, giảm thiểu rủi ro vận hành và tạo ra một môi trường làm việc năng động, sáng tạo, sẵn sàng thích ứng với mọi kịch bản kinh doanh.

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các hoạt động năm 2025

Kế hoạch và định hướng của HĐQT năm 2026

- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

KẾ HOẠCH VÀ ĐỊNH HƯỚNG HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ NĂM 2026

Đối với hoạt động sản xuất kinh doanh

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

Xây dựng định hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của Công ty theo Nghị quyết của ĐHĐCĐ 2026 nhằm đảm bảo hoàn thành tốt các chỉ tiêu kế hoạch năm 2026 và đạt mức tăng trưởng cao

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

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

Đối với hoạt động quản trị doanh nghiệp

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

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

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

01. THÔNG TIN CHUNG

02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03. BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04. BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Đánh giá của HĐQT về các
hoạt động năm 2025

Kế hoạch và định hướng
của HĐQT năm 2026

05. QUẢN TRỊ CÔNG TY

06. BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



PHẦN 05

BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động của Hội đồng Quản trị
Hoạt động của Ban Kiểm soát
Các giao dịch, thù lao, lợi ích

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

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

Quản trị công ty là nền tảng quan trọng bảo đảm hiệu quả hoạt động và sự phát triển bền vững của doanh nghiệp. Các hoạt động của Công ty được tổ chức theo các khối chức năng, phụ trách những lĩnh vực khác nhau trong chuỗi giá trị, qua đó đảm bảo sự phối hợp hiệu quả trong quản lý và vận hành. Đối với Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, việc điều hành doanh nghiệp theo hướng minh bạch, trách nhiệm và tuân thủ các nguyên tắc quản trị tốt được xác định là định hướng xuyên suốt, nhằm bảo đảm lợi ích lâu dài của Công ty và cổ đông, đồng thời hài hòa quyền lợi của các bên liên quan.

Trong năm 2025, Hội đồng Quản trị tiếp tục thực hiện chức năng giám sát hoạt động sản xuất kinh doanh và việc triển khai các nghị quyết của Đại hội đồng cổ đông thông qua Ban Tổng Giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền. Đồng thời, Hội đồng Quản trị thường xuyên theo dõi, đánh giá và kiểm soát các rủi ro phát sinh trong quá trình hoạt động, qua đó kịp thời đưa ra các quyết định và định hướng chiến lược phù hợp với tình hình thực tiễn của Công ty.

Giới thiệu HĐQT

STT	Thành viên HĐQT	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên HĐQT/ HĐQT độc lập	
			Ngày bổ nhiệm	Ngày miễn nhiệm
1	Ông: Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	15/04/2025	
2	Ông: Cù Đức Ngọc	Thành viên HĐQT	15/04/2025	
3	Ông: Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	15/04/2025	
4	Ông: Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT độc lập	15/04/2025	
5	Ông: Nguyễn Đắc Long	Thành viên HĐQT	15/04/2025	

Hoạt động của HĐQT năm 2025

Thông tin về thành viên Hội đồng quản trị

STT	Thành viên	Chức vụ	Cổ phần sở hữu	Tỷ lệ sở hữu
1	Ông: Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	11.098.340	22,84%
2	Ông: Cù Đức Ngọc	Thành viên HĐQT	68.750	0,14%
3	Ông: Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	472.708	0,97%
4	Ông: Nguyễn Đắc Long	Thành viên HĐQT	379.100	0,78%
5	Ông: Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT độc lập	0	0,00%

Trong năm 2024, HĐQT đã tổ chức 18 cuộc họp với tỷ lệ tham dự của các Thành viên HĐQT như sau:

STT	Thành viên HĐQT	Số buổi họp HĐQT tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Lý do không tham dự họp
1	Ông: Nguyễn Minh Hoàn	18	100%	
2	Ông: Cù Đức Ngọc	18	100%	
3	Ông: Nguyễn Văn Hùng	18	100%	
4	Ông: Trần Ngọc Tuyến	18	100%	
5	Ông: Nguyễn Đắc Long	18	100%	



- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
 - Hoạt động của HĐQT
 - Hoạt động của BKS
 - Các giao dịch, thù lao, lợi ích
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Danh sách Nghị quyết của Hội đồng quản trị đã ban hành trong năm 2025

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
1	01/2025/NHA/ NQ-HĐQT	26/02/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên năm 2025;	100%
2	02/2025/NHA/ NQ-HĐQT	07/03/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua miễn nhiệm thành viên Ban kiểm toán nội bộ và bổ nhiệm thành viên Ban kiểm toán nội bộ mới;	100%
3	03/2025/NHA/ NQ-HĐQT	17/04/2025	Nghị quyết HĐQT về việc bầu Chủ tịch Hội đồng quản trị nhiệm kỳ mới 2025-2030;	100%
4	04/2025/NHA/ NQ-HĐQT	23/04/2025	Nghị quyết HĐQT về việc triển khai phương án phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024;	100%
5	05/2025/NHA/ NQ-HĐQT	13/05/2025	Nghị quyết HĐQT v/v ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền nhận cổ tức năm 2024 bằng cổ phiếu;	100%
6	06/2025/NHA/ NQ-HĐQT	03/06/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua Kết quả đợt phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024;	100%
7	07/2025/NHA/ NQ-HĐQT	06/06/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua việc lựa chọn đơn vị kiểm toán năm 2025;	100%
8	08/2025/NHA/ NQ-HĐQT	09/06/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua kế hoạch và phương án vay vốn dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam;	100%
9	09/2025/NHA/ NQ-HĐQT	22/07/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua kế hoạch và phương án vay vốn dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam;	100%
10	10/2025/NHA/ NQ-HĐQT	06/08/2025	Nghị quyết HĐQT triển khai chi tiết phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025;	100%
11	11/2025/NHA/ NQ-HĐQT	06/08/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua phương án đảm bảo tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa tại Công ty trong đợt chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025;	100%
12	12/2025/NHA/ NQ-HĐQT	07/08/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;	100%
13	13/2025/NHA/ NQ-HĐQT	26/08/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua kế hoạch và phương án vay vốn dài hạn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hà Nam;	100%
14	14/2025/NHA/ NQ-HĐQT	25/09/2025	Nghị quyết HĐQT điều chỉnh phương án chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng năm 2025 và phương án sử dụng vốn chi tiết thu được từ đợt chào bán;	100%

STT	Số Nghị quyết/ Quyết định	Ngày	Nội dung	Tỷ lệ thông qua
15	15/2025/NHA/ NQ-HĐQT	26/09/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua hồ sơ đăng ký chào bán thêm cổ phiếu ra công chúng;	100%
16	16/2025/NHA/ NQ-HĐQT	10/11/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua kế hoạch và phương án vay vốn tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Hà Nam;	100%
17	17/2025/NHA/ NQ-HĐQT	14/11/2025	Nghị quyết HĐQT triển khai phân phối cổ phiếu ra công chúng và ngày đăng ký cuối cùng để thực hiện quyền mua cổ phiếu;	100%
18	18/2025/NHA/ NQ-HĐQT	11/12/2025	Nghị quyết HĐQT thông qua đề nghị cấp mới hạn mức tín dụng tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh Duy Tiên – Hà Nam.	100%

Hoạt động của HĐQT độc lập

Các thành viên Hội đồng Quản trị độc lập tham gia đầy đủ các cuộc họp và chủ trì các buổi làm việc định kỳ nhằm tư vấn cho Ban Tổng Giám đốc trong các lĩnh vực quản lý, phát triển dự án, cải tiến hệ thống – quy trình, tiếp thị kinh doanh và công tác nhân sự. Đồng thời, các thành viên độc lập tích cực đưa ra các ý kiến, nhận định và quan điểm độc lập, khách quan đối với Hội đồng Quản trị và Chủ tịch Hội đồng Quản trị trong việc xem xét, quyết định các vấn đề quan trọng của Công ty.

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

Trong năm 2025 vừa qua, HĐQT vẫn thực hiện giám sát, chỉ đạo thường xuyên và kịp thời các hoạt động của Ban Tổng giám đốc theo đúng chức năng, thẩm quyền, phù hợp với quy định của Luật Doanh nghiệp 2020 và Điều lệ hoạt động của Công ty:

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

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

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

HOẠT ĐỘNG CỦA HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

Hoạt động của tiểu ban thuộc HĐQT

Ban kiểm toán nội bộ đã hoạt động theo đúng phạm vi hoạt động đề ra:

Theo dõi và đánh giá các quy trình quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ nhằm giúp Công ty đạt được các mục tiêu chiến lược, hoạt động, tuân thủ và tài chính.

Đưa ra các phân tích chuyên sâu và các kiến nghị dựa trên đánh giá dữ liệu và các quy trình của doanh nghiệp.

Đưa ra các tư vấn, kiến nghị một cách độc lập khách quan liên quan đến quy trình quản trị, quản lý rủi ro và kiểm soát nội bộ.

Thực hiện kiểm toán trước, đồng thời và sau khi thực hiện dự án, chương trình, kế hoạch hoạt động của bộ phận/ đơn vị kiểm toán.

Tư vấn cho doanh nghiệp trong việc lựa chọn, kiểm soát sử dụng dịch vụ kiểm toán độc lập bảo đảm tiết kiệm, hiệu quả.

Báo cáo định kỳ về mục đích, quyền hạn, trách nhiệm và hiệu suất của bộ phận kiểm toán nội bộ liên quan đến kế hoạch của bộ phận.



HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

Giới thiệu Ban kiểm soát

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

STT	Thành viên BKS	Chức vụ	Ngày bắt đầu/ không còn là thành viên BKS	Trình độ chuyên môn
1	Bà: Dương Thị Huyền	Trưởng ban	Ngày bắt đầu: 15/04/2025	Quản lý
2	Ông: Bùi Thanh Luân	Thành viên	Ngày bắt đầu: 15/04/2025	Kỹ sư
3	Ông: Nguyễn Văn Nghĩa	Thành viên	Ngày bắt đầu: 15/04/2025	Kỹ sư
4	Bà: Đặng Thị Thu Phương	Thành viên	Ngày miễn nhiệm: 15/04/2025	Cử nhân
5	Ông: Trần Thế Kiên	Thành viên	Ngày miễn nhiệm: 15/04/2025	Cử nhân

Trong năm 2025, BKS đã tổ chức 4 cuộc họp với tỷ lệ tham dự của các Thành viên BKS như sau:

STT	Thành viên BKS	Số buổi họp tham dự	Tỷ lệ tham dự họp	Tỷ lệ biểu quyết	Lý do không tham dự họp
1	Bà: Dương Thị Huyền	03	100%	100%	Bổ nhiệm mới
2	Ông: Bùi Thanh Luân	03	100%	100%	Bổ nhiệm mới
3	Ông: Nguyễn Văn Nghĩa	04	100%	100%	
4	Bà: Đặng Thị Thu Phương	01	100%	100%	Miễn nhiệm
5	Ông: Trần Thế Kiên	01	100%	100%	Miễn nhiệm

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

Trong năm 2025, Ban Kiểm soát đã có sự phối hợp chặt chẽ với HĐQT, Ban Tổng giám đốc điều hành trong công tác kiểm tra, giám sát tình hình hoạt động sản xuất kinh doanh, tình hình tài chính của Công ty.

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

Về quan hệ với cổ đông: Trong năm 2025, không có văn bản nào của cổ đông hoặc nhóm cổ đông gửi về Ban kiểm soát để yêu cầu kiểm tra các vấn đề liên quan đến công tác quản lý, điều hành của Hội đồng quản trị, Ban Tổng giám đốc và các mặt hoạt động của Công ty

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
 - Hoạt động của HĐQT
 - Hoạt động của BKS
 - Các giao dịch, thù lao, lợi ích
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

HOẠT ĐỘNG CỦA BAN KIỂM SOÁT

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

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

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

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

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

Kết quả thẩm định Báo cáo tài chính của công ty

Ban kiểm soát, Ban kiểm toán nội bộ thống nhất với các nội dung Báo cáo tài chính năm 2025 do Ban Tổng giám đốc và Phòng Tài chính Kế toán của công ty lập và được Công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế kiểm toán. Báo cáo tài chính hợp nhất đã phản ánh trung thực và hợp lý trên các khía cạnh trọng yếu của tình hình tài chính của công ty tại thời điểm ngày 31/12/2025, phù hợp các chuẩn mực, chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam hiện hành và các quy định pháp lý liên quan. Một số các chỉ tiêu cơ bản thực hiện trong năm 2025 theo Báo cáo tài chính như sau:

Các chỉ tiêu về kết quả Kinh doanh của công ty (theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025)

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025	% thực hiện so với năm 2024
Doanh thu thuần	160	295	184%
Lợi nhuận trước thuế	79	99	126%
Lợi nhuận sau thuế	63	79	125%

Các chỉ tiêu về Tài sản của công ty (theo báo cáo tài chính kiểm toán năm 2025)

Chỉ tiêu	Thực hiện năm 2024	Thực hiện năm 2025	% giá trị so với năm 2024
Tài sản ngắn hạn	194	163	84%
Tài sản dài hạn	607	866	143%
Tổng tài sản	801	1.029	129%

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

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

Mức thù lao của HĐQT: Trong năm 2025, tổng mức thù lao mà Công ty chi trả cho các thành viên HĐQT, thư ký HĐQT là 736.800.000 đồng.

Mức thù lao của Ban kiểm soát: Trong năm 2025 tổng thù lao chi trả cho các thành viên BKS là 239.800.000 đồng.

STT	Họ và tên	Mức thù lao năm	Thưởng trong năm
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ			
1	Nguyễn Minh Hoàn	262.600.000	
2	Cù Đức Ngọc	203.200.000	
3	Nguyễn Văn Hùng	235.000.000	
4	Trần Ngọc Tuyến	36.000.000	
Tổng		736.800.000	
BAN KIỂM SOÁT			
1	Dương Thị Huyền	191.800.000	
2	Trần Thế Kiên	24.000.000	
3	Đặng Thị Thu Phương	24.000.000	
Tổng		239.800.000	

CÁC GIAO DỊCH, THÙ LAO VÀ CÁC KHOẢN LỢI ÍCH

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

STT	Người thực hiện giao dịch	Quan hệ với người nội bộ	Số cổ phiếu sở hữu đầu kỳ		Số cổ phiếu sở hữu cuối kỳ		Lý do tăng, giảm (mua, bán, chuyển đổi, thưởng...)
			Số cổ phiếu	Tỷ lệ	Số cổ phiếu	Tỷ lệ	
1	Nguyễn Minh Hoàn	Chủ tịch HĐQT	10.089.400	22,84%	11.098.340	22,84%	Nhận 1.008.940 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
1.1	Nguyễn Ngọc Hương	Vợ	1.383.366	3,13%	1.521.702	3,13%	Nhận 138.336 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
1.2	Nguyễn Thị Thanh Huyền	Em dâu	62	0,00%	68	0,00%	Nhận 6 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
1.3	Nguyễn Thành Mỹ	Con trai	1.050.000	2,38%	1.155.000	2,38%	Nhận 105.000 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
2	Nguyễn Đức Kiên	Phó TGD	2.186.226	4,95%	2.404.848	4,95%	Nhận 218.622 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
3	Nguyễn Văn Hùng	Thành viên HĐQT	429.735	0,97%	472.708	0,97%	Nhận 42.973 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
4	Cù Đức Ngọc	Thành viên HĐQT	62.500	0,14%	68.750	0,14%	Nhận 6.250 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024
5	Trần Ngọc Tuyến	Thành viên HĐQT	13.100	0,03%	0	0,00%	- Nhận 1.310 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 - Bán 14.410 cổ phiếu
6	Nguyễn Đức Long	TGD, Thành viên HĐQT	331.000	0,75%	379.100	0,78%	- Nhận 33.330 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 - Mua 15.000 cổ phiếu
7	Nguyễn Hoàng Đạo	Phó TGD	2.343.685	5,31%	2.574.636	5,30%	- Nhận 234.368 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024 - Bán 3.417 cổ phiếu
8	Tạ Ngọc Nhất	Kế toán trưởng	934.169	2,11%	1.027.585	2,11%	Nhận 93.416 cổ phiếu từ phát hành cổ phiếu để trả cổ tức năm 2024

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

Quản trị công ty hiệu quả là nền tảng quan trọng bảo đảm sự phát triển ổn định và bền vững của doanh nghiệp. Với vị thế là một trong những thương hiệu uy tín tại Việt Nam, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (NHA) luôn chú trọng xây dựng và duy trì hệ thống quản trị công ty phù hợp với các quy định của pháp luật hiện hành, qua đó góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động và hỗ trợ thực hiện các mục tiêu, chiến lược phát triển trong trung và dài hạn.

Song song với việc hoàn thiện cơ cấu quản trị theo quy định pháp luật, Công ty từng bước xây dựng và ban hành hệ thống quy chế nội bộ nhằm thiết lập cơ chế quản trị thống nhất, tăng cường công tác kiểm soát và giám sát hoạt động. Điều này góp phần nâng cao tính minh bạch, hiệu quả trong quản trị, đồng thời bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của cổ đông và nhà đầu tư

PHẦN 06

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp và định hướng

Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh

Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên và quản lý chất thải

Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng

THÔNG ĐIỆP VÀ ĐỊNH HƯỚNG PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Phát triển bền vững là việc cân bằng giữa tăng trưởng kinh tế song song với tạo ra các giá trị tích cực cho xã hội, bảo vệ môi trường hoặc giảm thiểu các tác động tiêu cực đến môi trường. Mục tiêu phát triển bền vững không chỉ là mục tiêu riêng rẽ của một doanh nghiệp hay một quốc gia mà đã trở thành một trong những trọng tâm chiến lược được lan rộng trên quy mô toàn cầu. Tại Việt Nam, Chính phủ đã ban hành nhiều chiến lược và chính sách nhằm thúc đẩy tăng trưởng kinh tế trong kỷ nguyên mới nhưng cũng gắn liền với các định hướng phát triển bền vững trong dài hạn, hướng tới xây dựng nền kinh tế số, kinh tế tuần hoàn, có khả năng thích ứng cao.

Đối với doanh nghiệp, phát triển bền vững không chỉ là yêu cầu từ môi trường kinh doanh mà còn là nền tảng quan trọng để doanh nghiệp xây dựng thương hiệu và tạo dựng các giá trị lâu dài. Theo đó, hoạt động phát triển cần bảo đảm đáp ứng nhu cầu kinh doanh của doanh nghiệp mà không làm ảnh hưởng đến khả năng phát triển của các thế hệ tương lai, các công bằng xã hội và không gây ra các tác động tiêu cực đến môi trường. Nhận thức rõ được vai trò của phát triển bền vững trong hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp, trong suốt hơn 20 năm thành lập và phát triển, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội luôn gắn các mục tiêu tăng trưởng kinh doanh hàng năm với trách nhiệm đối với môi trường và xã hội.

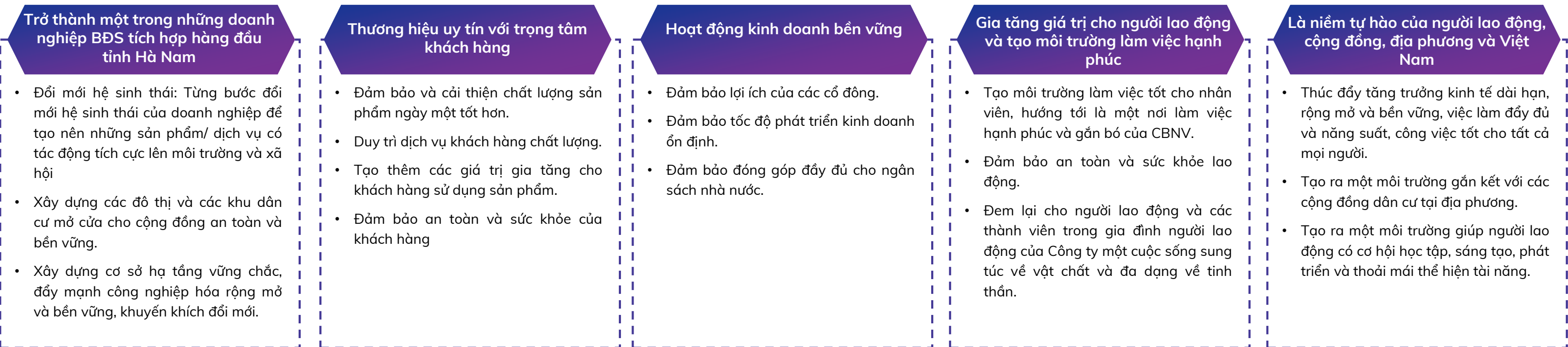
Chiến lược phát triển bền vững được xây dựng trên nền tảng 5 trọng tâm chính bao gồm Dự án – Tài chính – Quản trị - Nhân lực – Thương hiệu. Trong tương lai, NHA sẽ tiếp tục hoàn thiện hệ thống quản trị, xây dựng nền tảng tăng trưởng ổn định, nâng cao năng lực cạnh tranh và từng bước khẳng định vị thế trên thị trường. Từ đó, tạo động lực vững chắc cho NHA nâng cao hiệu quả hoạt động, tạo dựng giá trị lâu dài cho cổ đông, đối tác, người lao động và cộng đồng xung quanh, đồng thời đóng góp tích cực vào sự phát triển bền vững của nền kinh tế địa phương.

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Tầm nhìn và định hướng Phát triển bền vững của NHA

Công ty luôn coi phát triển bền vững là một trong những mục tiêu và sứ mệnh không thể tách rời với quá trình phát triển hoạt động kinh doanh. Trên cơ sở đó, NHA theo đuổi mô hình phát triển bền vững dựa trên 3 trụ cột gồm: Hoạt động kinh doanh bền vững, Bảo vệ môi trường và Mang lại giá trị tích cực cho xã hội. Thông qua việc lồng ghép các yếu tố này vào chiến lược phát triển và hoạt động quản trị, Công ty hướng tới việc tạo ra giá trị ổn định, lâu dài cho doanh nghiệp và các bên liên quan. Các hình thức triển khai phát triển bền vững tại NHA bao gồm:

- Thông điệp và định hướng
- Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh
- Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên và quản lý chất thải
- Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng
- Gắn kết các bên liên quan
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH



Ưu tiên phát triển bền vững của Công ty

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

Phạm vi tập trung phát triển bền vững	Lĩnh vực trọng yếu	Yếu tố trọng yếu	Chỉ số GRI liên quan	Mục tiêu Phát triển bền vững của Liên Hợp Quốc	Mối tương quan	Bên liên quan	
Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh	Trách nhiệm trong đầu tư và kinh doanh	Kết quả hoạt động đầu tư và kinh doanh	GRI 201	SDG 8: Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế	Đảm bảo hiệu quả trong hoạt động đầu tư và kinh doanh nhằm tối ưu lợi ích cho các bên liên quan	NHA	
		Tác động lên kinh tế địa phương	GRI 203	SDG 11: Các thành phố và cộng đồng bền vững	Đóng góp vào ngân sách địa phương	NHA, Cộng đồng địa phương	
	Quản trị Công ty	Quản trị hiệu quả các hoạt động kinh doanh, đầu tư hướng đến phát triển bền vững	GRI 103	SDG 8: Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế	Không ngừng nâng cao năng lực quản trị đáp ứng lợi ích của tất cả các bên liên quan.	NHA, Khách hàng, Nhà cung cấp, Nhà thầu, Địa phương	
		Công bố thông tin đầy đủ và công bằng với các bên liên quan	GRI 102	SDG 17: Quan hệ đối tác vì các mục tiêu	Đảm bảo công bố thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời cho các bên liên quan		
	Quản trị rủi ro	Tuân thủ quy định về môi trường	GRI 307	SDG 12: Tiêu thụ và sản xuất có trách nhiệm SDG 13: Hành động về khí hậu	Quản lý rủi ro uy tín doanh nghiệp trong đầu tư và kinh doanh	NHA, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp	
		Chống tham nhũng	GRI 205	SDG 8: Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế	Không phát sinh các hoạt động gian lận và tham nhũng trong quá trình đầu tư và kinh doanh	NHA, Người lao động	
		Có trách nhiệm trong tiếp thị và giới thiệu sản phẩm	GRI 417	SDG 8: Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế	Tiếp thị và giới thiệu sản phẩm đầy đủ để giúp khách hàng ra quyết định chính xác.	NHA, Khách hàng	
Thông điệp và định hướng	Cải tiến và đổi mới	Kết quả hoạt động kinh doanh	GRI 201	SDG 8: Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế	Áp dụng cải tiến và đổi mới trong phát triển dự án	NHA, Khách hàng, Nhà thầu, Nhà cung cấp	
	Kiểm soát phát sinh khí thải	Khí thải	GRI 305	SDG 11: Các thành phố và cộng đồng bền vững SDG 13: Hành động về khí hậu	Giảm thiểu phát sinh chất thải trong thi công xây dựng và sử dụng dự án	NHA, Nhà thầu, Nhà cung cấp, Khách hàng	
	Tiêu thụ nước	Nước	GRI 303	SDG 6: Nước sạch và vệ sinh SDG 13: Hành động về khí hậu	Tiết kiệm nước góp phần bảo tồn nguyên tài nguyên	NHA, Khách hàng	
	Quản lý và xử lý rác thải	Rác thải	GRI 306	SDG 6: Nước sạch và vệ sinh SDG 13: Hành động về khí hậu	Tăng tái sử dụng, giảm nước thải và chất thải, góp phần bảo vệ môi trường sống	NHA, Khách hàng	
	Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên, năng lượng và xả thải	Tác động của thiết kế đối với tiêu thụ năng lượng và môi trường	Nguyên vật liệu	GRI 301	SDG 12: Tiêu thụ và sản xuất có trách nhiệm SDG 13: Hành động về khí hậu	Phương án thiết kế có tính đến hiệu quả sử dụng năng lượng, đánh giá đầy đủ tác động đến môi trường và tránh các ảnh hưởng tiêu cực đến môi trường	NHA, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp
		Lựa chọn các nhà cung cấp	Đánh giá Nhà cung cấp về môi trường	GRI 308	SDG 12: Tiêu thụ và sản xuất có trách nhiệm SDG 13: Hành động về khí hậu	Ưu tiên lựa chọn các nhà cung cấp nguyên vật liệu xanh, bền vững	NHA, Nhà cung cấp
Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên, năng lượng và xả thải	Tiêu thụ năng lượng	Năng lượng	GRI 302	SDG 12: Tiêu thụ và sản xuất có trách nhiệm	Tiêu thụ năng lượng hiệu quả, tránh lãng phí	NHA, Đối tác, Nhà thầu, Nhà cung cấp, Khách hàng	
	Người lao động	Việc làm	GRI 401	SDG 8: Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế	Để phát triển bền vững, doanh nghiệp cần có quan hệ bền vững với người lao động, tạo thêm nhiều giá trị vật chất và tinh thần cho người lao động	NHA, Người lao động	
		Quan hệ với người lao động	GRI 402	SDG 8: Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế	Tạo sự gắn kết lâu dài giữa Công ty và Người lao động	NHA, Người lao động	
	Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng	Đa dạng và bình đẳng	GRI 405	SDG 10: Giảm bất bình đẳng SDG 8: Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế	Người lao động trong Công ty đều được đối xử bình đẳng, tự do thể hiện tài năng	NHA, Người lao động	
		Giáo dục và đào tạo	GRI 404	SDG 4: Giáo dục có chất lượng	Đưa ra các chương trình giáo dục và đào tạo nhằm nâng cao kỹ năng và kinh nghiệm của người lao động	NHA, Người lao động	
	An toàn lao động và sức khỏe	An toàn lao động và sức khỏe	GRI 403	SDG 8: Công việc tốt và tăng trưởng kinh tế	Hoạt động đầu tư kinh doanh có thể bị ảnh hưởng bởi các tai nạn lao động và tình trạng sức khỏe của người lao động. Công ty luôn chủ động giảm thiểu các mất mát và tổn thất ảnh hưởng đến quá trình công tác của người lao động.	NHA, Người lao động	
	Trách nhiệm với cộng đồng	Cộng đồng địa phương	GRI 413	SDG 11: Các thành phố và cộng đồng bền vững	Thể hiện trách nhiệm với cộng đồng địa phương nâng cao uy tín doanh nghiệp	NHA, Cộng đồng địa phương	

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp và định hướng

Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh

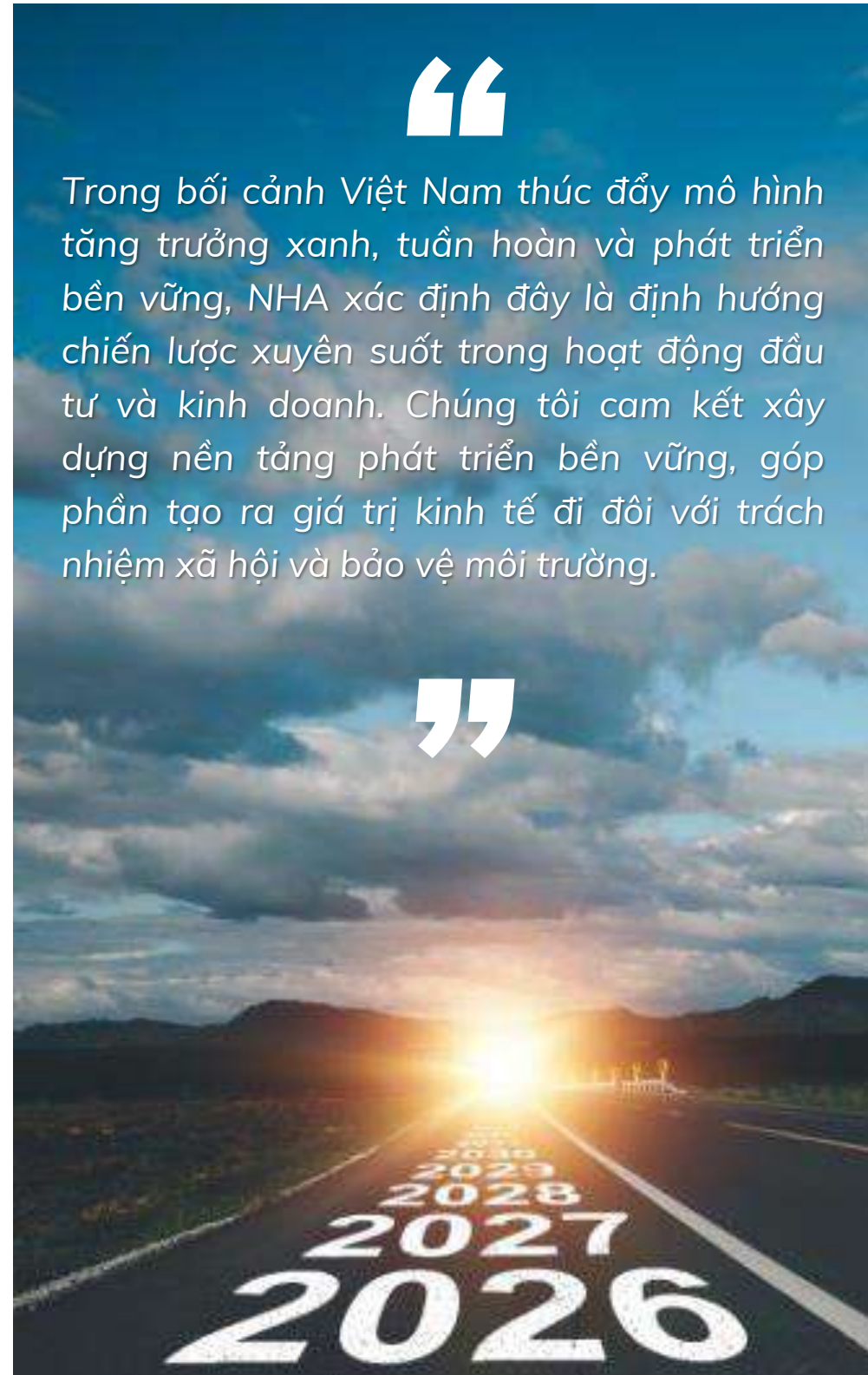
Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên và quản lý chất thải

Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng

Gắn kết các bên liên quan

07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

TẦM NHÌN DÀI HẠN TRONG ĐẦU TƯ VÀ KINH DOANH



“

Trong bối cảnh Việt Nam thúc đẩy mô hình tăng trưởng xanh, tuần hoàn và phát triển bền vững, NHA xác định đây là định hướng chiến lược xuyên suốt trong hoạt động đầu tư và kinh doanh. Chúng tôi cam kết xây dựng nền tảng phát triển bền vững, góp phần tạo ra giá trị kinh tế đi đôi với trách nhiệm xã hội và bảo vệ môi trường.

”

Trách nhiệm trong đầu tư và kinh doanh

Quản trị công ty & Cải tiến đổi mới

Quản trị rủi ro

Chúng tôi cam kết duy trì hiệu quả hoạt động và gia tăng giá trị đầu tư bền vững cho cổ đông, đồng thời trân trọng vai trò đồng hành của khách hàng và cộng đồng – những yếu tố then chốt góp phần tạo nên kết quả kinh doanh ổn định và lợi thế cạnh tranh dài hạn của Công ty. Nhận thức rõ trách nhiệm của doanh nghiệp đối với xã hội, chúng tôi luôn đặt lợi ích của cộng đồng và khách hàng làm trọng tâm trong toàn bộ chuỗi giá trị, từ phát triển quỹ đất, quy hoạch, thiết kế – thi công đến tiếp thị và bán hàng. Trên cơ sở đó, Công ty hướng tới việc tối ưu hóa chi phí, giá thành và chất lượng sản phẩm, mang lại giá trị hài hòa cho các bên liên quan.

Bên cạnh đó, các dự án khu dân cư do NHA phát triển không chỉ đáp ứng nhu cầu an cư mà còn góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế – xã hội tại địa phương. Trong giai đoạn xây dựng, các dự án tạo ra nhiều cơ hội việc làm cho người lao động; khi đi vào vận hành, hệ thống thương mại – dịch vụ trong khu dân cư tiếp tục thúc đẩy giao thương, gia tăng lưu chuyển hàng hóa và phát triển kinh tế khu vực. Đồng thời, mỗi dự án đều đóng góp vào việc hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội như giao thông, công viên, hệ thống xử lý nước thải, không gian xanh và các công trình giáo dục, qua đó nâng cao chất lượng sống và thúc đẩy sự phát triển bền vững của cộng đồng địa phương.

Trong hoạt động quản trị công ty, chúng tôi cam kết tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật Việt Nam, đồng thời chủ động nâng cao chuẩn mực quản trị theo hướng tiếp cận các thông lệ tiên tiến, nhằm đảm bảo tính hiệu quả, minh bạch và bền vững trong mọi hoạt động điều hành.

Chúng tôi xác định minh bạch thông tin là nền tảng cốt lõi trong quản trị doanh nghiệp. Việc cung cấp thông tin đầy đủ, chính xác và kịp thời không chỉ góp phần tăng cường niềm tin mà còn là yếu tố then chốt giúp gắn kết và hài hòa lợi ích giữa Công ty với cổ đông và các bên liên quan.

Trong bối cảnh môi trường kinh tế liên tục biến động và làn sóng đổi mới sáng tạo diễn ra mạnh mẽ trên phạm vi toàn cầu cũng như tại Việt Nam, chúng tôi nhận thức rõ rằng năng lực thích ứng và đổi mới là điều kiện tiên quyết để doanh nghiệp duy trì sức cạnh tranh và phát triển bền vững. Trên tinh thần đó, Công ty thường xuyên tổ chức các chương trình đào tạo nhằm nâng cao năng lực chuyên môn và kỹ năng làm việc cho người lao động, đồng thời khuyến khích tinh thần sáng tạo, chủ động đề xuất các sáng kiến cải tiến. Những ý tưởng này không chỉ góp phần gia tăng doanh thu, tối ưu hóa lợi nhuận mà còn giúp tiết giảm chi phí và nâng cao hiệu quả hoạt động chung của Công ty.

Trong quá trình đầu tư và kinh doanh, chúng tôi nhận diện nhiều nhóm rủi ro tiềm ẩn, bao gồm rủi ro hoạt động, rủi ro tài chính, rủi ro pháp lý cũng như các yếu tố bất khả kháng. Nhằm chủ động kiểm soát và giảm thiểu tác động tiêu cực đến hoạt động kinh doanh, Công ty đã xây dựng hệ thống quản trị rủi ro với các quy trình, quy định cụ thể cho từng lĩnh vực, đồng thời theo dõi sát sao các biến số trọng yếu có thể ảnh hưởng đến hiệu quả vận hành và kết quả kinh doanh.

Đối với rủi ro tham nhũng, Công ty nhận thức rõ khả năng phát sinh trong các khâu thiết kế, phát triển dự án và thi công xây dựng. Thực tiễn triển khai dự án có thể đối mặt với các rủi ro như chậm tiến độ, phát sinh chi phí ngoài dự toán hoặc không đảm bảo chất lượng, kéo theo những quan ngại về tính minh bạch. Để kiểm soát rủi ro này, chúng tôi áp dụng hệ thống kiểm soát nội bộ chặt chẽ, tăng cường giám sát thực hiện hợp đồng, thực hiện cơ chế kiểm tra chéo và duy trì quan hệ hợp tác chuyên nghiệp, minh bạch với các đối tác.

Bên cạnh đó, Công ty đề cao trách nhiệm trong hoạt động tiếp thị và giới thiệu dự án, đảm bảo tuân thủ đầy đủ các quy định pháp luật liên quan. Toàn bộ tài liệu bán hàng và truyền thông đều được xây dựng trên cơ sở hồ sơ thiết kế đã được phê duyệt và được rà soát kỹ lưỡng trước khi công bố. Trong quá trình thi công, các thay đổi so với thiết kế được kiểm soát thông qua cơ chế giám sát quyền tác giả; đồng thời, Công ty chủ động trao đổi và xử lý thỏa đáng với khách hàng trong quá trình bàn giao, qua đó đảm bảo tính minh bạch và nâng cao sự hài lòng của khách hàng.

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp và định hướng

Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh

Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên và quản lý chất thải

Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng

Gắn kết các bên liên quan

07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

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

Hoạt động đầu tư và kinh doanh các dự án xây dựng luôn gắn liền với những tác động nhất định đến môi trường, thông qua việc sử dụng tài nguyên, năng lượng và phát sinh chất thải. Nhận thức rõ trách nhiệm của mình, chúng tôi coi việc bảo vệ môi trường không chỉ là nghĩa vụ tuân thủ mà còn là cam kết lâu dài nhằm gìn giữ môi trường sống và sức khỏe cho các thế hệ tương lai. Trên cơ sở đó, định hướng phát triển “kinh doanh xanh” được xác lập như một trụ cột chiến lược, đồng thời trở thành yếu tố quan trọng giúp gia tăng năng lực cạnh tranh của Công ty tại địa phương.

Hiện nay, phần lớn các dự án của Công ty tập trung vào lĩnh vực bất động sản nhà ở. Trước khi triển khai đầu tư và xây dựng, chúng tôi thực hiện đầy đủ các báo cáo đánh giá tác động môi trường theo đúng quy định của pháp luật hiện hành. Trong quá trình phát triển dự án và thi công xây dựng (trước khi bàn giao và đưa vào sử dụng), Công ty chú trọng tối ưu hóa việc sử dụng tài nguyên, nâng cao hiệu quả năng lượng và kiểm soát chặt chẽ các nguồn phát sinh chất thải. Đồng thời, khi công trình đi vào vận hành, chúng tôi tiếp tục phối hợp quản lý hiệu quả công tác xử lý và giảm thiểu chất thải, hướng tới mục tiêu phát triển bền vững và thân thiện với môi trường.

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

Thông điệp và định hướng

Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh

Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên và quản lý chất thải

Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng

Gắn kết các bên liên quan

07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

<p>Kiểm soát phát sinh chất thải</p>	<p>Hoạt động thi công xây dựng phát sinh nhiều loại chất thải khác nhau, bao gồm chất thải rắn (xà bần, kim loại, nhựa, rác thải sinh hoạt), chất thải khí (bụi, tiếng ồn) và chất thải lỏng (bùn đất, nước thải). Chúng tôi nhận thức rõ các nguồn phát sinh này cũng như những tác động tiềm tàng của chúng đối với môi trường và đời sống của cộng đồng xung quanh khu vực thi công. Trên cơ sở đó, Công ty chủ động triển khai các biện pháp quản lý và kiểm soát chất thải theo hướng chặt chẽ, đồng bộ và có trách nhiệm.</p> <p>Với phương châm “thi công đến đâu, đảm bảo vệ sinh đến đó”, chúng tôi áp dụng các giải pháp phù hợp nhằm giảm thiểu phát sinh chất thải và hạn chế tối đa tác động đến môi trường.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Đối với chất thải rắn: Chất thải được phân loại tại nguồn, thu gom và tập kết theo từng nhóm riêng biệt. Các loại rác thải như bao bì, vật liệu đóng gói, rác sinh hoạt và rác không thể tái chế được lưu giữ tại khu vực quy định trong công trường và được bàn giao cho đơn vị có chức năng xử lý. Các vật liệu có khả năng tái sử dụng hoặc tái chế như kim loại, nhựa được thu hồi, lưu kho và chuyển giao cho các đối tác tái chế; đất đào và xà bần được tận dụng phục vụ san lấp hoặc xử lý theo quy định ▪ Đối với chất thải lỏng: Nước thải phát sinh từ hoạt động thi công, sinh hoạt và nước ngầm được phân loại và xử lý trước khi xả thải. Hệ thống xử lý tại công trường được thiết kế theo nguyên tắc thu gom – lắng – kiểm tra, trong đó nước thải được dẫn về bể thu và bể lắng, sau đó chuyển qua bể kiểm tra chất lượng trước khi xả ra hệ thống thoát nước chung, đảm bảo tuân thủ các quy chuẩn môi trường hiện hành.
<p>Tiêu thụ nước</p>	<p>Nước sạch là nguồn tài nguyên hữu hạn, trong khi chi phí sử dụng ngày càng gia tăng. Nhận thức rõ điều đó, chúng tôi chủ động triển khai các biện pháp tiết kiệm và sử dụng hiệu quả nguồn nước trong suốt quá trình thi công. Cụ thể, Công ty hạn chế tối đa việc sử dụng nước sạch cho các hoạt động như san lấp mặt bằng và thi công, thay vào đó ưu tiên tận dụng nguồn nước sẵn có tại địa phương để phục vụ vệ sinh máy móc, thiết bị, tưới rửa đường công trường và làm sạch khu vực thi công.</p> <p>Bên cạnh đó, Ban Chỉ huy công trường thực hiện kiểm tra định kỳ hàng ngày nhằm kịp thời phát hiện và khắc phục các sự cố rò rỉ trên hệ thống cấp nước, góp phần giảm thiểu thất thoát. Đồng thời, Công ty ưu tiên trồng các loại cây xanh và thảm cỏ có khả năng chịu hạn, chịu nhiệt tốt, kết hợp duy trì vệ sinh công trường, qua đó góp phần tiết kiệm nước và cải thiện môi trường làm việc tại dự án.</p>
<p>Quản lý rác thải</p>	<p>Chúng tôi chú trọng công tác quản lý chất thải trong giai đoạn vận hành nhằm giảm thiểu tác động tiêu cực đến môi trường, đặc biệt là nguy cơ ô nhiễm không khí và nguồn nước tại các khu dân cư do Công ty phát triển và quản lý. Sau khi dự án đi vào sử dụng, Ban Quản lý khu dân cư triển khai các giải pháp phân loại rác thải tại nguồn theo hai nhóm chính: rác hữu cơ để phân hủy và rác vô cơ. Đồng thời, Công ty tích cực nâng cao nhận thức cộng đồng cư dân thông qua việc khuyến khích hạn chế sử dụng bao bì, chai nhựa dùng một lần, cũng như chủ động phân loại rác sinh hoạt hàng ngày. Những biện pháp này góp phần xây dựng môi trường sống xanh – sạch – bền vững và nâng cao chất lượng sống cho cộng đồng cư dân.</p>
<p>Tác động của thiết kế đối với tiêu thụ năng lượng và môi trường</p>	<p>Chúng tôi nhận thức rằng việc lựa chọn vật liệu xây dựng có ảnh hưởng trực tiếp đến mức độ tiêu thụ năng lượng và tác động môi trường của mỗi dự án. Vì vậy, Công ty ưu tiên sử dụng các loại vật liệu có tính bền vững, an toàn và thân thiện với môi trường, góp phần giảm thiểu phát thải trong suốt vòng đời công trình. Đồng thời, trong quá trình triển khai dự án, chúng tôi chú trọng tối ưu hóa giải pháp thiết kế và thi công theo hướng nâng cao hiệu quả sử dụng năng lượng, hướng tới các công trình tiết kiệm tài nguyên và phát triển bền vững.</p>
<p>Lựa chọn nhà cung cấp</p>	<p>Việc lựa chọn nhà cung cấp uy tín đóng vai trò then chốt trong việc đảm bảo chất lượng và thành công của mỗi dự án. Chúng tôi áp dụng quy trình đánh giá và lựa chọn đối tác dựa trên hệ thống tiêu chí toàn diện, bao gồm: năng lực tài chính, tính cạnh tranh về giá, chất lượng sản phẩm – dịch vụ, khả năng đáp ứng tiến độ cung ứng, cũng như mức độ tuân thủ các tiêu chuẩn về trách nhiệm xã hội và môi trường. Công ty cam kết chỉ hợp tác với các nhà cung cấp đáp ứng đầy đủ các yêu cầu về an toàn lao động, bảo vệ môi trường và đạo đức kinh doanh; đồng thời kiên quyết không hợp tác với các đối tác có hoạt động tiềm ẩn rủi ro hoặc gây ảnh hưởng tiêu cực đến sức khỏe con người và môi trường.</p>

TẠO GIÁ TRỊ CHO NGƯỜI LAO ĐỘNG VÀ CỘNG ĐỒNG

Chúng tôi xây dựng môi trường làm việc trên nền tảng tôn trọng, công bằng và gắn kết lâu dài giữa doanh nghiệp và người lao động. Với triết lý đề cao chữ "Tâm", Công ty luôn chú trọng ghi nhận và tạo điều kiện phát triển cho mỗi cá nhân dựa trên năng lực, mức độ đóng góp vào kết quả chung và tinh thần trách nhiệm trong công việc. Công ty cam kết đảm bảo nguyên tắc bình đẳng và không phân biệt đối xử dưới bất kỳ hình thức nào, bao gồm độ tuổi, giới tính, tôn giáo, sắc tộc hay ngoại hình. Đồng thời, chúng tôi chủ động xây dựng môi trường làm việc đa dạng và hòa nhập thông qua việc tổ chức các hoạt động làm việc nhóm, tăng cường phối hợp giữa các phòng ban, khởi xướng năng lực với sự tham gia của đội ngũ nhân sự đa dạng về độ tuổi, giới tính và nền tảng văn hóa. Qua đó, người lao động có cơ hội giao lưu, chia sẻ kinh nghiệm, nâng cao năng lực và phát triển toàn diện cả về chuyên môn lẫn kỹ năng sống.

Trách nhiệm với người lao động

Cơ cấu nhân sự, đa dạng & bình đẳng: Tính đến 31/12/2025, số lượng cán bộ, nhân viên của Công ty là ...người. Chất lượng nguồn nhân sự của Công ty có hơn 30% nhân sự có trình độ Đại học, Cao đẳng, trung cấp. NHA luôn nỗ lực chuẩn hóa nguồn lực nhằm thực hiện hóa tầm nhìn chiến lược kinh doanh bền vững, trong đó nguồn nhân lực là tài sản có giá trị lớn nhất có vai trò quyết định. Trong năm 2025, NHA tiếp tục tiến hành chuẩn hóa nguồn lực để xây dựng đội ngũ vững về kiến thức và chuyên môn để cùng đồng hành sự phát triển lớn mạnh trong các năm tiếp theo.

Việc làm & Tuyển dụng: Công ty cam kết tạo dựng cơ hội việc làm ổn định và bền vững cho người lao động gắn liền với định hướng phát triển kinh doanh dài hạn. Chiến lược tuyển dụng được định hình theo hướng chuyên môn hóa cao ở tất cả các bộ phận, nhằm xây dựng đội ngũ nhân sự có năng lực và tính chuyên nghiệp. Đồng thời, Công ty luôn khuyến khích người lao động chủ động nâng cao trình độ chuyên môn, nghiệp vụ để đáp ứng yêu cầu công việc ngày càng cao và góp phần nâng cao hiệu quả hoạt động chung.

Chính sách đào tạo: Công ty chú trọng đầu tư vào công tác đào tạo và bồi dưỡng nguồn nhân lực, xem đây là nền tảng cho sự phát triển bền vững. Các chương trình đào tạo được triển khai theo định hướng phù hợp với từng nhóm đối tượng:

Đối với người lao động trực tiếp: Tổ chức các chương trình đào tạo tại chỗ nhằm nâng cao tay nghề, tăng cường hiểu biết về quy trình công việc và sản phẩm của Công ty. Hoạt động đào tạo và đào tạo lại được thực hiện thường xuyên nhằm cải thiện năng suất lao động, đồng thời tạo điều kiện để người lao động tham gia các khóa học nâng cao chuyên môn, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao trong công việc.

Đối với lao động các phòng chuyên môn nghiệp vụ: Công ty tạo điều kiện để cán bộ, nhân viên tham gia các chương trình đào tạo phù hợp với lĩnh vực chuyên môn, bao gồm các khóa học nâng cao nghiệp vụ, cập nhật quy định, chính sách mới của Nhà nước và các chương trình bồi dưỡng kỹ năng cần thiết, qua đó nâng cao năng lực thực thi và chất lượng công việc.

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

An toàn lao động

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

Trách nhiệm cộng đồng

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Thông điệp và định hướng
- Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh
- Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên và quản lý chất thải

Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng

- Gắn kết các bên liên quan

07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

GẮN KẾT CÁC BÊN LIÊN QUAN

Trong bối cảnh phát triển bền vững toàn cầu đang đổi mới với nhiều thách thức và giới hạn, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội xác định rằng hành trình phát triển bền vững không thể tách rời sự đồng hành của các bên liên quan. Do đó, bên cạnh việc triển khai các hoạt động vận hành và sáng kiến bền vững, Công ty đặc biệt chú trọng xây dựng mối quan hệ hợp tác dựa trên tinh thần minh bạch, chia sẻ và hài hòa lợi ích với các đối tác và các bên liên quan.

Việc nhận diện, phân tích nhu cầu, kỳ vọng cũng như đánh giá mức độ ưu tiên của từng bên liên quan được xem là nền tảng quan trọng để Công ty xây dựng chiến lược phát triển và kế hoạch hành động phù hợp. Thông qua đó, Công ty hướng tới việc tạo lập giá trị cộng hưởng, tối ưu hóa hiệu quả hoạt động, đồng thời giảm thiểu rủi ro và chi phí phát sinh trong quá trình triển khai. Ngược lại, Công ty luôn trân trọng những đóng góp và giá trị mà các bên liên quan mang lại, coi đây là yếu tố không thể thiếu trong những thành tựu đạt được trong suốt quá trình phát triển.

Sau khi xác định danh mục các bên liên quan, Công ty tiến hành đánh giá mức độ ảnh hưởng và sự tương tác hai chiều với từng nhóm, làm cơ sở xác định thứ tự ưu tiên trong việc xây dựng kế hoạch hành động và cơ chế phản hồi phù hợp. Trên cơ sở đó, các phòng ban chức năng triển khai các hoạt động gắn kết theo kế hoạch đã được phê duyệt, nhằm đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu và kỳ vọng của các bên liên quan.

Định kỳ hàng năm, Công ty thực hiện rà soát và đánh giá hiệu quả các hoạt động gắn kết đã triển khai, đồng thời cập nhật lại mức độ ưu tiên của từng nhóm bên liên quan cho giai đoạn tiếp theo. Công cụ được sử dụng trong quá trình này là ma trận phân tích dựa trên hai tiêu chí chính: mức độ ảnh hưởng của bên liên quan đối với Công ty và mức độ phụ thuộc của bên liên quan vào Công ty, từ đó đảm bảo việc quản trị quan hệ được thực hiện một cách hệ thống, hiệu quả và phù hợp với định hướng phát triển bền vững.

Bên liên quan	Ảnh hưởng đến NHA (Thang điểm 4)	Sự phụ thuộc của bên liên quan đến NHA(Thang điểm 4)
Khách hàng	3	3
Nhà thầu, nhà cung cấp	2	3
Tổ chức tín dụng	2	2
Cổ đông & Nhà đầu tư	3	2
Người lao động	4	1
Cơ quan nhà nước & địa phương	3	1

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

- 01.THÔNG TIN CHUNG
- 02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05.QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

- Thông điệp và định hướng
- Tầm nhìn dài hạn trong đầu tư và kinh doanh
- Trách nhiệm trong sử dụng tài nguyên và quản lý chất thải
- Tạo giá trị cho người lao động và cộng đồng

Gắn kết các bên liên quan

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

PHẦN 07
BÁO CÁO TÀI CHÍNH



BÁO CÁO CỦA BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

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

Thông tin công ty

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

Các thành viên hội đồng quản trị, ban kiểm soát và ban tổng giám đốc

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

Hội đồng Quản trị

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

Ban Kiểm soát

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

Ban Tổng giám đốc

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

Đại diện pháp luật

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

Các sự kiện phát sau ngày kết thúc năm tài chính

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

Kiểm toán viên

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

Công bố trách nhiệm của Ban Tổng giám đốc đối với Báo cáo tài chính

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

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

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

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

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

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

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

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

Phê duyệt Báo cáo tài chính

Ban Tổng Giám đốc phê duyệt Báo cáo tài chính đính kèm. Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý tình hình tài chính của Công ty tại thời điểm 31 tháng 12 năm 2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và các luồng lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với các chuẩn mực kế toán, Chế độ kế toán doanh nghiệp Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.

Cam kết về công bố thông tin

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

Thay mặt và đại diện cho Ban Tổng Giám đốc,



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

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

BÁO CÁO KIỂM TOÁN ĐỘC LẬP

Kính gửi:

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

Chúng tôi đã kiểm toán Báo cáo tài chính kèm theo của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (sau đây gọi tắt là "Công ty") được lập ngày 12 tháng 03 năm 2025, từ trang 07 đến trang 41, bao gồm: Bảng cân đối kế toán tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, Báo cáo kết quả hoạt động kinh doanh, Báo cáo lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày và các thuyết minh Báo cáo tài chính kèm theo.

Trách nhiệm của Ban Tổng Giám đốc

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

Trách nhiệm của Kiểm toán viên

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

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

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

Ý kiến của Kiểm toán viên

Theo ý kiến của chúng tôi, Báo cáo tài chính đã phản ánh trung thực và hợp lý, trên các khía cạnh trọng yếu tình hình tài chính của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội tại ngày 31/12/2025, cũng như kết quả hoạt động kinh doanh và tình hình lưu chuyển tiền tệ cho năm tài chính kết thúc cùng ngày, phù hợp với chuẩn mực kế toán, chế độ kế toán Việt Nam và các quy định pháp lý có liên quan đến việc lập và trình bày Báo cáo tài chính.



DƯƠNG VĂN THIỆU

Phó Giám đốc

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

Thay mặt và đại diện cho

CÔNG TY TNHH KIỂM TOÁN VÀ ĐỊNH GIÁ QUỐC TẾ

Hà Nội, ngày 12 tháng 03 năm 2026



NGUYỄN PHƯƠNG THÚY

Kiểm toán viên

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

- 01.THÔNG TIN CHUNG
- 02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05.QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN NGẮN HẠN	100		162.750.379.563	194.006.433.766
Tiền và các khoản tương đương tiền	110	4.1	61.704.109.336	21.633.945.852
Tiền	111		30.070.074.336	18.633.945.852
Các khoản tương đương tiền	112		31.634.035.000	3.000.000.000
Đầu tư tài chính ngắn hạn	120		-	-
Các khoản phải thu ngắn hạn	130		29.024.090.504	57.367.291.774
Phải thu ngắn hạn của khách hàng	131	4.2	14.759.880.589	44.716.935.347
Trả trước cho người bán ngắn hạn	132	4.3	20.800.181.542	19.373.762.557
Phải thu ngắn hạn khác	136		44.720.992	21.357.489
Dự phòng các khoản phải thu ngắn hạn khó đòi	137	4.8	(6.580.692.619)	(6.744.763.619)
Hàng tồn kho	140	4.4	50.970.141.612	93.505.779.005
Hàng tồn kho	141		50.970.141.612	93.505.779.005
Tài sản ngắn hạn khác	150		21.052.038.111	21.499.417.135
Chi phí trả trước ngắn hạn	151	4.6	84.843.572	12.288.598
Thuế GTGT được khấu trừ	152		20.967.194.539	21.487.128.537

TÀI SẢN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
TÀI SẢN DÀI HẠN	200		866.424.259.419	606.664.580.631
Các khoản phải thu dài hạn	210		-	-
Tài sản cố định	220	4.9	92.144.629.001	62.975.113.609
Tài sản cố định hữu hình	221		92.144.629.001	62.975.113.609
- Nguyên giá	222		157.626.517.062	123.452.888.294
- Giá trị hao mòn lũy kế	223		(65.481.888.061)	(60.477.774.685)
Bất động sản đầu tư			-	-
Tài sản dở dang dài hạn	230		768.167.766.617	539.088.747.966
Chi phí xây dựng cơ bản dở dang	240	4.5	768.167.766.617	539.088.747.966
Đầu tư tài chính dài hạn	242	4.7	4.295.716.248	4.545.406.029
Đầu tư góp vốn vào các đơn vị khác	250		10.000.000.000	10.000.000.000
Dự phòng đầu tư tài chính dài hạn	253		(5.704.283.752)	(5.454.593.971)
Tài sản dài hạn khác	254		1.816.147.553	55.313.027
Chi phí trả trước dài hạn	260	4.6	1.816.147.553	55.313.027
TỔNG TÀI SẢN	261		1.029.174.638.982	800.671.014.397

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN

Tại ngày 31 tháng 12 năm 2025

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
NỢ PHẢI TRẢ	300		434.221.476.674	284.657.954.576
Nợ ngắn hạn	310		277.917.176.535	233.769.522.502
Phải trả người bán ngắn hạn	311	4.10	46.922.783.420	15.961.905.853
Người mua trả tiền trước ngắn hạn	312	4.11	42.928.886.000	74.400.000.000
Thuế và các khoản phải nộp Nhà nước	313	4.14	20.169.928.848	15.772.344.210
Phải trả người lao động	314		151.125.546	1.547.722.213
Chi phí phải trả ngắn hạn	315	4.13	10.714.505.576	7.226.050.226
Doanh thu chưa thực hiện ngắn hạn	318		558.545.454	-
Phải trả ngắn hạn khác	319	4.12	1.044.000.000	5.455.000.000
Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn	320	4.15	155.427.401.691	113.406.500.000
Nợ dài hạn	330		156.304.300.139	50.888.432.074
Phải trả dài hạn khác	337	4.12	34.536.358.800	31.709.667.600
Vay và nợ thuê tài chính dài hạn	338	4.15	121.767.941.339	19.178.764.474

NGUỒN VỐN	Mã số	Thuyết minh	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
VỐN CHỦ SỞ HỮU	400	4.16	594.953.162.308	516.013.059.821
Vốn chủ sở hữu	410		594.953.162.308	516.013.059.821
Vốn góp của chủ sở hữu	411		485.917.090.000	441.745.200.000
- Cổ phiếu phổ thông có quyền biểu quyết	411a		485.917.090.000	441.745.200.000
Thặng dư vốn cổ phần	412		206.116.000	206.116.000
Lợi nhuận sau thuế chưa phân phối	421		108.829.956.308	74.061.743.821
- LNST chưa phân phối lũy kế đến cuối năm trước	421a		29.889.853.821	11.058.060.490
- LNST chưa phân phối năm nay	421b		78.940.102.487	63.003.683.331
Nguồn kinh phí và quỹ khác	430		-	-
TỔNG NGUỒN VỐN	440		1.029.174.638.982	800.671.014.397



Người lập biểu
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



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

BÁO CÁO KẾT QUẢ HOẠT ĐỘNG KINH DOANH

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

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính



Người lập biểu
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



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

BÁO CÁO LƯU CHUYỂN TIỀN TỆ

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

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận trước thuế	01		99.109.933.440	78.788.781.028
Khấu hao TSCĐ và BĐSĐT	02		5.004.113.376	5.723.933.930
Các khoản dự phòng	03		85.618.781	486.857.152
(Lãi) hoạt động đầu tư	05		(179.655.825)	(977.564.350)
Chi phí lãi vay	06		5.350.699.322	2.510.457.136
Lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh trước thay đổi vốn lưu động	08		109.370.709.094	86.532.464.896
Tăng, giảm các khoản phải thu	09		29.120.839.589	(1.222.379.168)
Tăng, giảm hàng tồn kho	10		42.535.637.393	772.777.153
Tăng, giảm các khoản phải trả (không kể lãi vay phải trả, thuế thu nhập doanh nghiệp phải nộp)	11		(3.104.653.947)	9.620.953.334
Tăng, giảm chi phí trả trước	12		(1.833.389.500)	1.195.038.982
Tiền lãi vay đã trả	14		(1.862.243.972)	(2.013.900.370)
Thuế thu nhập doanh nghiệp đã nộp	15		(15.600.188.814)	(659.218.459)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh	20		158.626.709.843	94.225.736.368
Tiền chi để mua sắm, xây dựng TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	21		(263.312.647.419)	(107.643.855.275)
Tiền thu thanh lý, nhượng bán TSCĐ và các tài sản dài hạn khác	22		60.000.000	930.000.000
Tiền thu hồi cho vay, bán lại các công cụ nợ của đơn vị khác	27		86.022.504	47.564.350
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động đầu tư	30		(263.166.624.915)	(106.666.290.925)

Chỉ tiêu	Mã số	Thuyết minh	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ phát hành cổ phiếu, nhận vốn góp của chủ sở hữu	31		-	20.000.000.000
Tiền thu từ đi vay	33	6.1	226.716.578.556	33.915.486.850
Tiền trả nợ gốc vay	34	6.2	(82.106.500.000)	(28.130.973.700)
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động tài chính	40		144.610.078.556	25.784.513.150
Lưu chuyển tiền thuần trong năm	50		40.070.163.484	13.343.958.593
Tiền và tương đương tiền đầu năm	60		21.633.945.852	8.289.987.259
Ảnh hưởng của thay đổi tỷ giá hối đoái quy đổi ngoại tệ	61		-	-
Tiền và tương đương tiền cuối năm	70		61.704.109.336	21.633.945.852



Người lập biểu
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH

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

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

1. Đặc điểm hoạt động của doanh nghiệp

Hình thức sở hữu vốn

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

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

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

Lĩnh vực kinh doanh

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

Ngành nghề kinh doanh

Ngành nghề kinh doanh của Công ty bao gồm:

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

Chu kỳ sản xuất, kinh doanh thông thường

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

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

Trong năm tài chính kết thúc tại ngày 31 tháng 12 năm 2025, không có hoạt động nào có ảnh hưởng đáng kể đến các chỉ tiêu trên Báo cáo tài chính của Công ty.

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

Số liệu trình bày trong Báo cáo tài chính của năm tài chính kết thúc ngày 31 tháng 12 năm 2025 so sánh được với số liệu tương ứng của năm trước .

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

Cơ sở lập Báo cáo tài chính

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

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

Giả định hoạt động liên tục

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

Năm tài chính

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

3. Tóm tắt các chính sách kế toán chủ yếu

Ước tính kế toán

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

Tiền và các khoản tương đương tiền

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

Các khoản đầu tư tài chính

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

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

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

Các khoản phải thu

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Hàng tồn kho

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

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

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

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

Tài sản cố định hữu hình

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

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

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

Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

Chi phí trả trước

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

Công cụ, dụng cụ

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

Chi phí khác

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

Các khoản nợ phải trả và chi phí phải trả

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

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

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

Vay và nợ phải trả thuê tài chính

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

Chi phí đi vay

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

Vốn chủ sở hữu

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

Phân phối lợi nhuận

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

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

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

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Ghi nhận doanh thu và thu nhập

Doanh thu cung cấp dịch vụ

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

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

Doanh thu xây dựng

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

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

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

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

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

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

Doanh thu bán bất động sản

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

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

Doanh thu hoạt động tài chính

Tiền lãi

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

Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

Thuế

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

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

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

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

Các bên liên quan

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

4.1. Tiền và các khoản tương đương tiền

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

4.2. Phải thu của khách hàng

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

4.3. Trả trước cho người bán ngắn hạn

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

4.4. Hàng tồn kho

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND
Nguyên liệu, vật liệu	741.871.507	-	3.797.116.997	-
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang (i)	50.228.270.105	-	89.708.662.008	-
Cộng	50.970.141.612	-	93.505.779.005	-

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

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang các công trình xây lắp:	27.309.687.879	41.822.557.755
Công trình Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá QSD đất thuộc địa bàn TDP Du Long, phường Châu Giang, thị xã Duy Tiên (giai đoạn I)	9.595.033.662	9.595.033.662
Công trình Thi công xây dựng Khu DVTM Lưu trú TM4, TM5 tại KCN hỗ trợ Đồng Văn III	14.166.585.465	28.601.463.964
Các công trình khác	3.548.068.752	3.626.060.129
Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang dự án: Khu dân cư Mộc Bắc (i)	22.918.582.226	47.886.104.253
Cộng	50.228.270.105	89.708.662.008

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

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

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.5. Chi phí xây dựng cơ bản dở dang

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

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

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

Ngày 18/03/2025, Ủy ban nhân dân tỉnh ban hành văn bản số 616/UBND-XD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng 5 tuyến đường trực chính thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực trung tâm đô thị Duy tiên theo hình thức đối tác công tư PPP (Hợp đồng BT) đến hết quý II/2026.

Dự án đối ứng: Dự án đầu tư xây dựng Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trực chính thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỉ lệ 1/2000 khu vực Trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công ty PPP (hợp đồng BT). Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Dự án đầu tư xây dựng Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trực chính thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực Trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công tư PPP (Hợp đồng BT).

- Mục tiêu dự án: Hình thành Khu đô thị có không gian kiến trúc khang trang với hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ; đảm bảo khớp nối chỉnh trang khu dân cư hiện trạng; xây dựng khu nhà ở có kiến trúc cảnh quan đẹp, hài hoà giữa khu phát triển mới và khu dân cư hiện hữu; Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, đáp ứng nhu cầu về nhà ở; tạo nguồn vốn để hoàn trả cho nhà đầu tư thực hiện Dự án đầu tư xây dựng Khu đất hoàn trả dự án đầu tư xây dựng 05 tuyến đường trực chính thuộc quy hoạch phân khu xây dựng tỷ lệ 1/2000 khu vực Trung tâm đô thị Duy Tiên theo hình thức đối tác công tư PPP, (Hợp đồng BT).

- Diện tích: khoảng 45.716,8 m2.

- Cơ cấu sử dụng đất dự kiến gồm: đất ở mới có diện tích: 20.173m2; (đất nhà ở liền kề); đất cây xanh nhóm ở 1.004m2; đất trường tiểu học 12.480m2; đất giao thông 12.059,8m2.

- Tổng vốn đầu tư dự án: Khoảng 273.600 triệu đồng.

- Thời gian hoạt động dự án: 50 năm (kể từ ngày nhà đầu tư được cấp có thẩm quyền quyết định giao đất, quyết định cho thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất).

- Địa điểm thực hiện dự án: phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam.

- Tiến độ thực hiện dự án: Năm 2025 – Năm 2028.

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

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

- Giá trị tổng vốn đầu tư: 145.178.507.000 đồng;

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

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

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

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

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

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

- Diện tích sử dụng đất: 197.750,0 m2;

- Tổng số vốn đầu tư: 273.868.562.000 đồng;

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Ngày 26/06/2025, UBND tỉnh Hà Nam ban hành văn bản số 1832/UBND-GTXD v/v điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án như sau: Đồng ý chủ trương điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu nhà ở chợ Lương, tại phường Yên Bắc, thị xã Duy Tiên đến hết quý III năm 2026;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê;
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê nhằm đáp ứng nhu cầu của các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài có nhu cầu thuê nhà xưởng có sẵn để đầu tư hoạt động kinh doanh tăng doanh thu, lợi nhuận cho doanh nghiệp, giải quyết vấn đề việc làm cho lao động, đóng góp ngân sách nhà nước;
- Diện tích khu đất: 99.645 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 301.260.300.000 đồng;
- Dự án được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ gia đình, cá nhân trong phạm vi quy hoạch thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà xưởng cho thuê tại phường Hòa Mạc, thị xã Duy Tiên theo văn bản số 2167/UBND-NNTNMT ngày 06/11/2023. Thời hạn chấp thuận quyền sử dụng đất : 36 tháng kể từ ngày ký ban hành văn bản chấp thuận.

(6) Dự án Khu nhà ở Tân Hà giai đoạn 1 được UBND tỉnh Hà Nam chấp thuận tại Quyết định số 181/QĐ-UBND ngày 22/01/2021, được chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại Quyết định số 682/QĐ-UBND ngày 14/04/2025. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Dự án Đầu tư Xây dựng Khu nhà ở Tân Hà Giai đoạn 1 tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp, thành phố Phủ Lý (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình);
- Diện tích sử dụng đất: 108.406,5 m²;
- Tổng số vốn đầu tư: 576.037.000.000 đồng;
- Chủ đầu tư: Liên danh Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (33%), Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Số 6 (34%), Công ty TNHH Xây dựng Hưng Mỹ (33%);
- Mục tiêu dự án: Hình thành khu ở mới tập trung, gắn kết các không gian hạ tầng xã hội thiết yếu tại khu vực đồng bộ.
- Tiến độ thực hiện: năm 2020 – 2028.

(7) Dự án Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm công nghiệp làng nghề Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam tại phường Tiên Sơn, tỉnh Ninh Bình chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư dự án theo quyết định số 1558/QĐ-UBND ngày 25/06/2025. Một số thông tin chi tiết như sau:

- Tên dự án: Đầu tư xây dựng và Kinh doanh kết cấu hạ tầng Cụm Công nghiệp làng nghề Tiên Sơn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam ;
- Diện tích sử dụng đất: khoảng 10 ha;
- Tổng số vốn đầu tư: 133.059.954.000 đồng;
- Mục tiêu dự án: Đầu tư xây dựng cụm công nghiệp tổng hợp đa nghề, chủ yếu là làng nghề sản xuất trồng, sản xuất chế biến gỗ và sản xuất các sản phẩm từ gỗ ngoài ra còn thu hút các ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, các ngành sản xuất gạch ít gây ô nhiễm môi trường.
- Tiến độ thực hiện dự án: Quý IV/2027 hoàn thành đầu tư xây dựng, đưa dự án đi vào hoạt động.
- Thời gian thực hiện dự án: 50 năm từ ngày nhà đầu tư được quyết định giao đất, quyết định thuê đất, quyết định chuyển mục đích sử dụng đất.

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.6. Chi phí trả trước

4.6.1. Chi phí trả trước ngắn hạn

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

4.6.1. Chi phí trả trước dài hạn

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

4.7. Đầu tư tài chính dài hạn

	Số cuối năm			Số đầu năm		
	Giá gốc VND	Dự phòng VND	GTHL VND	Giá gốc VND	Dự phòng VND	GTHL VND
Đầu tư vào đơn vị khác	10.000.000.000	(5.704.283.752)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)
CTCP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	10.000.000.000	(5.704.283.752)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)
Cộng	10.000.000.000	(5.704.283.752)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)

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

4.8. Nợ xấu

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.9. Tăng, giảm tài sản cố định hữu hình

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH
- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.10. Phải trả người bán ngắn hạn

	Số cuối năm		Số đầu năm	
	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND	Giá trị VND	Số có khả năng trả nợ VND
Công ty CP Thương mại và Sản xuất Hợp Phát	7.327.865.574	7.327.865.574	-	-
Công ty TNHH Thương mại Hà Nội	6.318.847.885	6.318.847.885	2.366.357.983	2.366.357.983
Công ty TNHH TM và DV Toàn Phát	2.697.773.318	2.697.773.318	2.011.660.118	2.011.660.118
Công ty CP Đầu tư và Xây dựng ICON Hà Nội	3.276.259.086	3.276.259.086	-	-
Công ty CP Xây dựng Thương mại Đông Nam	5.926.866.747	5.926.866.747	-	-
Phải trả cho các đối tượng khác	21.375.170.810	21.375.170.810	11.583.887.752	11.583.887.752
Cộng	46.922.783.420	46.922.783.420	15.961.905.853	15.961.905.853
Phải trả người bán ngắn hạn là các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	-	-	-

4.11. Người mua trả tiền trước ngắn hạn

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

4.12. Phải trả khác

4.12.1. Phải trả ngắn hạn khác

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

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

4.12.2. Phải trả dài hạn khác

	Số cuối năm VND	Số đầu năm VND
Công ty CP Đầu tư Phát triển Thành Đạt (i)	34.536.358.800	31.709.667.600
Cộng	34.536.358.800	31.709.667.600
Phải trả dài hạn khác của các bên liên quan (chi tiết Thuyết minh số 7.3)	-	-

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

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

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

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.13. Chi phí phải trả ngắn hạn

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

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

	Số đầu năm		Phát sinh trong năm		Số cuối năm	
	Phải thu VND	Phải nộp VND	Số phải nộp VND	Số đã nộp VND	Phải thu VND	Phải nộp VND
Thuế giá trị gia tăng	-	-	545.985.000	545.985.000	-	-
Thuế thu nhập doanh nghiệp	-	15.600.188.814	20.169.830.953	15.600.188.814	-	20.169.830.953
Thuế thu nhập cá nhân	-	172.155.396	394.333.653	566.391.154	-	97.895
Thuế nhà đất và tiền thuê đất	-	-	454.184.671	454.184.671	-	-
Các loại thuế khác	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-
Cộng	-	15.772.344.210	21.567.334.277	17.169.749.639	-	20.169.928.848

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

4.15. Vay và nợ thuê tài chính

4.15.1. Vay và nợ thuê tài chính dài hạn

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.15.3. Vay và nợ thuê tài chính ngắn hạn

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

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

Hạn mức cho vay: 30.000.000.000 VND;

Mục đích vay: Dùng để thanh toán các chi phí đầu tư hợp pháp của dự án: Đầu tư xây dựng nhà hàng ăn uống và dịch vụ tại thị xã Trác Văn, thị xã Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;

Thời gian vay: 84 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày Bên cho vay giải ngân khoản nợ đầu tiên;

Lãi suất: 8% - 8,5% (Theo từng lần nhận nợ);

Tài sản đảm bảo: Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận số BO 315828, số vào sổ cấp GCN: CT00710 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Hà Nam cấp ngày 10/04/2014 và các tài sản hình thành trong tương lai hạng mục công trình "Nhà hàng ăn uống và dịch vụ" thuộc Dự án "Đầu tư xây dựng tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị kết hợp văn phòng cho thuê tại Khu đô thị mới dọc QL38 từ phường Hòa Mạc đến cầu Yên Lệnh".

(2) Khoản vay Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - CN Hà Nam bao gồm các hợp đồng sau:

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

Hạn mức cho vay: 90.000.000.000 VND;

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc đầu tư thực hiện xây dựng hạng mục Khu thương mại dịch vụ tổng hợp thuộc Dự án bao gồm chi phí lãi vay tại Ngân hàng phát sinh trong thời gian xây dựng.

Thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;

Lãi suất: Ưu đãi 7,5% cố định 12 tháng kể từ ngày giải ngân đầu tiên; sau thời gian áp dụng lãi suất ưu là lãi suất điều chỉnh.

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

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO
BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO
HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO
PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

Hạn mức cho vay: 54.977.000.000 VND;

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ liên quan đến việc thực hiện đầu tư Tổ hợp khách sạn thương mại dịch vụ tổng hợp và siêu thị, kết hợp văn phòng cho thuê, Hạng mục: Khách sạn và Trung tâm hội nghị tại khu đô thị mới dọc Quốc lộ 38 từ thị trấn Hòa Mạc (nay là phường Hòa Mạc) đến cầu Yên Lệnh, bao gồm lãi vay tại Ngân hàng phát sinh trong thời gian thi công được tính trong tổng mức đầu tư của Dự án đã được cấp của thẩm quyền phê duyệt theo quy định của Pháp luật";

Thời gian vay: 120 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;

Lãi suất: Ưu đãi 7% trong 2 năm đầu tiên; sau 2 năm là lãi suất điều chỉnh.

Tài sản đảm bảo: Thế chấp tài sản là Quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai theo Hợp đồng thế chấp số 439/21/HĐTC/HM/Y193 ngày 04/01/2022".

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

Hạn mức cho vay: 133.000.000.000 VND;

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí hợp pháp, hợp lý, hợp lệ phục vụ Đầu tư xây dựng Dự án Khu nhà ở Tân Hà (giai đoạn 1) tại xã Tiên Tân và xã Tiên Hiệp (nay là phường Hà Nam, tỉnh Ninh Bình), bao gồm chi phí lãi vay tại Ngân hàng phát sinh trong thời gian xây.

Thời gian vay: 96 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay đầu tiên;

Lãi suất: Lãi suất cho vay áp dụng theo Quyết định số 5469/VCB-CSSPBB ngày 31/03/2025 v/v triển khai các chương trình cho vay trung dài hạn VND năm 2025 và các văn bản sửa đổi liên quan theo thông báo từng lần của Ngân hàng. Sau thời gian áp dụng lãi suất ưu đãi, lãi suất cho vay bằng: lãi suất huy động tiết kiệm VND 12 tháng trả lãi cuối kỳ áp dụng đối với khách hàng cá nhân của Ngân hàng được công bố tại Quyết định lãi suất của Tổng giám đốc Vietcombank từng thời kỳ cộng (+) 3,0%/năm nhưng không thấp hơn sàn cho vay cùng kỳ hạn theo thông báo của Ngân hàng tại thời điểm đó.

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

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

Hạn mức cho vay: 55.000.000.000 VND;

Mục đích vay: Thanh toán các chi phí thi công xây dựng công trình dự án và phát hành bảo lãnh năm 2024 - 2025, cụ thể: Vay vốn lưu động để thi công xây dựng công trình, Phát hành bảo lãnh theo quy định của Agribank;

Thời gian vay: Theo từng giấy nhận nợ cụ thể, Thời hạn cho vay của mỗi lần nhận nợ tối đa là 10 tháng;

Lãi suất: 4,8 – 7,0%/năm;

Tài sản đảm bảo: Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 229925/HĐTC ngày 27/03/2020 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 031121/HĐSDBS-NHN ngày 05/11/2021 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo; Hợp đồng thế chấp tài sản gắn liền với đất số 11.2022/HĐTC-NHN ngày 25/11/2022 và các văn bản/ hợp đồng sửa đổi bổ sung kèm theo.

(4) Bao gồm các hợp đồng sau:

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

Số tiền: 10.000.000.000 VND;

Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;

Thời hạn: 12 tháng;

Lãi suất: 6%/năm;

Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

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

Số tiền: 15.000.000.000 VND;

Mục đích: Bổ sung thêm nguồn vốn lưu động cho hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty;

Thời hạn: 12 tháng;

Lãi suất: 5%/năm;

Biện pháp bảo đảm: Tín chấp.

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

01.THÔNG TIN CHUNG

02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG

03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC

04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ

05.QUẢN TRỊ CÔNG TY

06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG

07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.16. Vốn chủ sở hữu

4.16.1. Bảng đối chiếu biến động Vốn chủ sở hữu

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

4.16.2. Chi tiết vốn góp của chủ sở hữu

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

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

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

4.16.4. Cổ phiếu

	Số cuối năm Cổ phiếu	Số đầu năm Cổ phiếu
Số lượng cổ phiếu đăng ký phát hành	48.591.709	44.174.520
Số lượng cổ phiếu đã bán ra công chúng	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu phổ thông	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu được mua lại	-	-
Cổ phiếu phổ thông	-	-
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Số lượng cổ phiếu đang lưu hành	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu phổ thông	48.591.709	44.174.520
Cổ phiếu ưu đãi	-	-
Mệnh giá cổ phiếu (VND/cổ phiếu)	10.000	10.000

4.16.5. Phân phối lợi nhuận

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận đầu năm chưa phân phối	74.061.743.821	11.058.060.490
Lợi nhuận từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong năm	78.940.102.487	63.003.683.331
Các khoản khác điều chỉnh giảm lợi nhuận	-	-
Các khoản khác điều chỉnh tăng lợi nhuận	-	-
Lợi nhuận được chia cổ tức và phân phối các quỹ trong kỳ	153.001.846.308	74.061.743.821
- Chia cổ tức	(44.171.890.000)	-
Lợi nhuận còn lại chưa phân phối	108.829.956.308	74.061.743.821

4.17. Các khoản mục ngoài bảng cân đối kế toán

Tài sản thuê ngoài

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

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

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

5.1. Doanh thu bán hàng và cung cấp dịch vụ

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

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

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

5.3. Doanh thu hoạt động tài chính

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

5.4. Chi phí tài chính

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

Bảng cân đối kế toán

Báo cáo kết quả kinh doanh

Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

5.5. Chi phí quản lý doanh nghiệp

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

5.6. Thu nhập khác

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

5.7. Chi phí khác

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

5.8. Chi phí thuế TNDN hiện hành

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

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

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

5.9. Lãi cơ bản, suy giảm trên cổ phiếu

	Năm nay VND	Năm trước VND
Lợi nhuận kế toán sau thuế TNDN	78.940.102.487	63.003.683.331
Các khoản điều chỉnh tăng hoặc giảm lợi nhuận kế toán để xác định lợi nhuận hoặc lỗ phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông	-	-
Lợi nhuận phân bổ cho cổ đông sở hữu cổ phiếu phổ thông (VND)	78.940.102.487	63.003.683.331
Số trích quỹ khen thưởng, phúc lợi	-	-
Cổ phiếu phổ thông đang lưu hành bình quân trong kỳ (cổ phiếu)	46.655.407	42.961.340
Lãi cơ bản trên cổ phiếu	1.692	1.467
Cổ phiếu phổ thông dự kiến được phát hành thêm	16.197.324	-
Lãi suy giảm trên cổ phiếu	1.256	1.467

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

- 01. THÔNG TIN CHUNG
- 02. TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03. BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04. BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05. QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06. BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07. BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ
- Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

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

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

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

6.1. Số tiền đi vay thực thu trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền thu từ đi vay theo kế ước thông thường	226.716.578.556	33.915.486.850
Cộng	226.716.578.556	33.915.486.850

6.2. Số tiền đã thực trả gốc vay trong năm

	Năm nay VND	Năm trước VND
Tiền trả nợ gốc vay theo kế ước thông thường	82.106.500.000	28.130.973.700
Cộng	82.106.500.000	28.130.973.700

7. Những thông tin khác

7.1. Các khoản cam kết

Cam kết thuê hoạt động:

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

- Diện tích đất thuê: 7.052,53 m² (Bảy nghìn không trăm năm mươi hai phẩy năm mươi ba mét vuông) tại cụm Công nghiệp - Tiểu thủ Công nghiệp Cầu Giát, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 06, thửa đất số 91, bản đồ địa chính xã Chuyên ngoại, tỷ lệ 1/2000; Thửa đất số 75, tờ bản đồ phụ lục số 27, bản đồ địa chính xã Châu Giang, tỷ lệ 1/1000;
- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 17/05/2057;
- Mục đích sử dụng đất: Xây dựng xí nghiệp sản xuất, kinh doanh vật liệu xây dựng và cơ khí;
- Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất là 6.750 đồng/m²/năm. Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 25/05/2012 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 25/05/2012 đến ngày 25/05/2017. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày 25/05/2012, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước;
- Giá tiền thuê đất năm 2025: 7.000 đồng/m²/năm.

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

- Diện tích đất thuê: 5.784 m² (Năm nghìn bảy trăm tám mươi bốn mét vuông) tại xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên, tỉnh Hà Nam;
- Vị trí, ranh giới khu đất được xác định tại tờ bản đồ số 14, thửa đất số 56;
- Thời hạn thuê đất: Đến ngày 05/08/2054;
- Mục đích sử dụng đất: Xây dựng Xí nghiệp sản xuất cấu kiện bê tông đúc sẵn và kinh doanh máy móc thiết bị công trình; Theo văn bản số 1859/UBND-CT ngày 20 tháng 10 năm 2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Hà Nam về việc chấp thuận điều chỉnh dự án đầu tư của Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội, mục đích sử dụng đất (điều chỉnh): Đầu tư xây dựng kinh doanh máy móc thiết bị công trình và cho thuê nhà xưởng.
- Tiền thuê đất: Giá tiền thuê đất được áp dụng theo khu vực đường QL1A tại địa bàn xã Hoàng Đông, huyện Duy Tiên (đoạn từ dốc vào thôn An Nhân đến giáp xã Tiên Tân). Được chia ra hai vị trí như sau:
 - + Vị trí 1: Diện tích đất thuê là 3.408,5 m². Giá tiền thuê đất là 27.000 đồng/m²/năm;
 - + Vị trí 2: Diện tích đất thuê là 2.375,5 m². Giá tiền thuê đất là 18.900 đồng/m²/năm.
- Giá tiền thuê đất này được tính từ ngày 01/09/2013 và được ổn định trong 05 năm kể từ ngày 01/09/2013 đến ngày 01/09/2018. Hết thời hạn trên, giá tiền thuê đất được tính lại theo quy định của Nghị định 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước và Nghị định số 121/2010/NĐ-CP ngày 30/12/2010 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 142/2005/NĐ-CP ngày 14/11/2005 của Chính phủ về thu tiền thuê đất, thuê mặt nước. Tiền thuê đất đã sử dụng trước ngày ký Hợp đồng thuê đất này, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội có trách nhiệm thực hiện theo quy định của Nhà nước.
- Giá tiền thuê đất năm 2025: 25.920 đồng/m²/năm.

- 01.THÔNG TIN CHUNG
- 02.TÌNH HÌNH HOẠT ĐỘNG
- 03.BÁO CÁO BAN TỔNG GIÁM ĐỐC
- 04.BÁO CÁO HỘI ĐỒNG QUẢN TRỊ
- 05.QUẢN TRỊ CÔNG TY
- 06.BÁO CÁO PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG
- 07.BÁO CÁO TÀI CHÍNH

- Bảng cân đối kế toán
- Báo cáo kết quả kinh doanh
- Báo cáo lưu chuyển tiền tệ

Thuyết minh báo cáo tài chính

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

7.2. Tài sản cho thuê hoạt động

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

	Năm nay VND	Năm trước VND
Từ 1 năm trở xuống	3.246.545.455	2.787.272.728
Từ 1 đến 5 năm	8.209.964.810	6.320.227.273
Trên 5 năm	8.209.909.091	8.509.090.909
Cộng	19.747.419.355	17.616.590.910

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

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

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

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

Thu nhập của các thành viên quản lý chủ chốt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Danh sách các bên liên quan

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

THUYẾT MINH BÁO CÁO TÀI CHÍNH (TIẾP)

Giao dịch với các bên liên quan khác

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

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

Doanh thu bán hàng hoá và cung cấp dịch vụ	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Doanh thu hoạt động xây dựng	162.362.774.073	-
Cộng		162.362.774.073	-

Chi phí hoạt động tài chính	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Phát triển Thành Mỹ	Lãi vay	332.054.791	621.589.042
Cộng		332.054.791	621.589.042

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

Phải thu ngắn hạn của khách hàng	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Tân Cảng - Đồng Văn Hà Nam	Phải thu tiến thi công công trình	5.626.705.113	5.726.705.113
Công ty CP Đầu tư Phát triển Hạ tầng KCN Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Phải thu tiến thi công công trình	5.351.796.000	-
Cộng		10.978.501.113	5.726.705.113

Người mua trả tiền trước	Nội dung	Năm nay VND	Năm trước VND
Công ty CP Đầu tư phát triển Hạ tầng Khu công nghiệp Đồng Văn III tỉnh Hà Nam	Trả trước tiến thi công công trình	-	60.000.000.000
Cộng		-	60.000.000.000

Nợ xấu	Năm nay VND	Năm trước VND
CTCP Tân Cảng – Đồng Văn Hà Nam	5.626.705.113	5.726.705.113
Cộng	5.626.705.113	5.726.705.113

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

7.4. Thông tin về bộ phận

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

Năm nay

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

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

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

7.6. Thông tin so sánh

Số liệu so sánh là số liệu trên Báo cáo tài chính cho năm tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 đã được kiểm toán bởi công ty TNHH Kiểm toán và Định giá Quốc tế.



Người lập biểu
Lê Thị Dung



Kế toán trưởng
Tạ Ngọc Nhất



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

HA NOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION



ANNUAL REPORT
2025

Igniting Acceleration



MESSAGE FROM THE BOARD OF DIRECTORS

To: Our Valued Shareholders, Investors, Partners, Customers, and all Employees of South Hanoi Housing and Urban Development Corporation (NHA),

As 2025 draws to a close, it marks a journey of resilience for NHA amidst a complex and volatile global economic landscape. The world faced significant pressures from new tariff policies, which disrupted supply chains and drove up input costs. However, in contrast to these global headwinds, the Vietnamese economy in general—and the Real Estate and Construction markets in particular—recorded a robust and distinct recovery. This upturn is the fruit of the Government's decisive efforts to refine the legal framework, resolve long-standing "bottlenecks," and strategically accelerate public investment to create momentum for sustainable growth.

For our Corporation, 2025 was a year of strategic agility and optimization. By effectively leveraging supportive policies alongside the breakthrough in local infrastructure in Ha Nam (now Ninh Binh Province), NHA achieved positive business results. We have not only met our established financial targets but also solidified our internal foundations with a safe capital structure, successfully minimizing interest expense pressure and safeguarding our financial health against market fluctuations. These achievements stand as a testament to the solidarity, innovative spirit, and the collective ambition of our Leadership and entire staff.

Entering 2026, the Company stands at the threshold of a "New Growth Cycle." With an ambitious GDP growth target of 10%, the Government is creating immense development potential for the construction and industrial infrastructure sectors. In Ha Nam, the expansion of key industrial zones coupled with steady FDI inflows is driving real demand for housing and accommodation services. This represents a "golden opportunity" for NHA to achieve a breakthrough, shifting strongly toward real-value real estate products backed by clean land banks and comprehensive legal compliance.

In 2026, the Board of Directors commits to remaining steadfast in our sustainable development strategy, centered on five key pillars: Project – Finance – Governance – Human Resources – Brand. We will accelerate the progress of flagship projects such as the Hoa Mac Urban Area, BT Road projects, and new residential areas. Simultaneously, we will continuously improve the working environment and nurture talent to build a lean, efficient, and flexible operating system.

The Board of Directors would like to express our deepest gratitude to our Shareholders, Partners, and Customers for your unwavering trust and partnership with NHA. In particular, I would like to commend the tireless efforts of our entire staff—those who directly create value for the Corporation. In the nation's "Era of Rising," with unity and close cooperation, we are confident that NHA will conquer new heights, creating prosperity and sustainable value for all stakeholders.

We wish you health, happiness, and look forward to creating new milestones together in 2026!

Sincerely,





PART 01

GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

OVERVIEW

TRADING NAME

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

English Name: HA NOI SOUTH HOUSING AND URBAN DEVELOPMENT CORPORATION

ENTERPRISE REGISTRATION CERTIFICATE

Enterprise Registration Certificate : Enterprise Registration Certificate No. 0700222689, initially issued by the Department of Planning and Investment of Ha Nam Province on 27 November 2007, and amended for the 16th time on 12 February 2026.

CHARTER CAPITAL & OWNER'S EQUITY INVESTMENT

647.889.450.000 dong

In words: Six hundred forty-seven billion, eight hundred eighty-nine million, four hundred fifty thousand Vietnamese dong.

MÃ CỔ PHIẾU

Ticker: NHA

Address: Cau Giat Industrial Cluster, Duy Tien Ward, Duy Tien Town, Ninh Binh Province, Vietnam.

Tel Number: (0226) 384 77 56

Fax Number: (0226) 386 66 89

Website: www.namhanoi.com.vn

Email: dothinamhanoi@gmail.com

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines &
Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS



HISTORY OF FORMATION AND DEVELOPMENT

2004

Nam Ha Noi Housing and Urban Development Investment Corporation, formerly known as Thanh My Limited Liability Company, was established on March 26, 2004 with an initial charter capital of VND 2.5 billion. Its initial core business lines included construction, stone mining and processing, and trading of construction materials

2006

The Company amended its business registration to increase its charter capital to VND 26 billion and to expand its registered business lines to include real estate business; hotel, restaurant and catering services; supermarket operations and office leasing; production and processing of forestry products; and import-export trading

2010

The Company was officially renamed Nam Ha Noi Housing and Urban Development Investment Corporation, with charter capital increased to VND 58.9 billion, marking a significant milestone in its development. In the same year (2010), the Corporation was officially listed on the Hanoi Stock Exchange (HNX) under the ticker symbol: NHA

2011-2015

In 2011, the Corporation conducted an additional listing of shares. In 2015, it carried out multiple issuances (including bonus share issuances and private placements) to increase its charter capital to VND 116 billion, while also completing amendments to its enterprise registration and legal representative.

2017-2019

In 2017, the Corporation issued shares from equity, increasing its charter capital to VND 127.6 billion. In 2018, it continued to issue additional shares (including bonus shares for employees), raising its charter capital to VND 150.5 billion. In 2019, the Corporation conducted a further share issuance, bringing its charter capital to VND 174.6 billion



2020

On August 27, 2020, Nam Ha Noi Housing and Urban Development Investment Corporation successfully issued 6,685,316 shares on the Hanoi Stock Exchange (HNX) (share issuance from equity sources), increasing its charter capital to VND 237.449 billion. On September 21, 2020, the Corporation issued an additional 400,000 shares on HNX (bonus shares for employees), raising its charter capital to VND 241.449 billion

2021

The Corporation was officially listed on the Ho Chi Minh City Stock Exchange (HOSE) under the ticker symbol: NHA. In the same year (2021), NHA conducted two additional listings pursuant to its share issuance plans, including share issuance from equity sources and bonus shares for employees, increasing its charter capital to VND 281.16 billion.

2022

The Corporation successfully completed a public offering of 14,057,970 shares in 2022, increasing its charter capital to VND 421.74 billion

2024

The Corporation implemented an employee stock ownership plan (ESOP), issuing 2,000,000 shares, thereby increasing its charter capital to VND 441.75 billion

2025

The year 2025 marked a remarkable milestone for Nam Ha Noi Housing and Urban Development Investment Corporation, with positive business performance. The Company's profit after tax reached nearly VND 79 billion (fulfilling 158% of the plan approved by the General Meeting of Shareholders), representing the highest level of profit since its listing on HOSE.

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS

HISTORY OF FORMATION AND DEVELOPMENT

Throughout its formation and development, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation has consistently aimed to provide the best products to customers, create value for shareholders, and contribute to the overall development of the local community. This objective has been demonstrated through the achievements and commendations that the Corporation has received, specifically as follows:

LIST OF AWARDS AND CERTIFICATES OF MERIT OF THE COMPANY



And various other Certificates of Merit and Commendations granted by the Provincial People's Committee, Town People's Committees, and provincial departments and agencies

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS

BUSINESS LINES

Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation primarily focuses on two core business segments: construction works and real estate business. In addition, the Corporation also operates in several other sectors aligned with the overall development trends of the province, including industrial factories, technical infrastructure, and restaurant and hotel services.

CONSTRUCTION

This is the traditional and long-standing business segment of Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation. In recent years, revenue from construction activities has accounted for a significant proportion of the Corporation's revenue structure, mainly concentrated in infrastructure construction projects in Ha Nam Province.

Ha Nam Province (now Ninh Binh Province), with its significant geographical advantage as the southern gateway of Hanoi and its proximity to the Northern Key Economic Region, possesses a well-developed transportation system including road, rail, and waterway networks. The province benefits from existing major routes such as National Highway 1A, the Hanoi – Ninh Binh Expressway, National Highway 38, National Highway 21, and the North–South railway line. The province also has available clean industrial land and an abundant, skilled labor force. These factors indicate that Ha Nam (now Ninh Binh Province) has strong potential to become an attractive destination for investors. Accordingly, in the future, the province's infrastructure and transportation systems are expected to receive greater investment and development, creating opportunities for the Corporation in this business segment.

Some major construction projects that the Company has implemented and is currently implementing include:

- Construction of N4.1 and D5 roads and several infrastructure components under the project for investment, construction, and business of infrastructure of the DV3 Supporting Industrial Park (Phase 2) in Ha Nam Province (now Ninh Binh Province), with a total investment of VND 65.4 billion.
- Site leveling for part of Lot CN05 under the project for investment, construction, and business of infrastructure of the DV3 Supporting Industrial Park (Phase 2) in Ha Nam Province (now Ninh Binh Province), with a total investment of VND 41.5 billion.
- Construction of technical infrastructure for the land use rights auction area (VT01, 02) in Bach Thuong Commune, Duy Tien Town, with a total estimated value of VND 41.7 billion.
- Construction of kindergarten and primary school complexes in Bach Thuong Ward, Duy Tien Town, with a total budget investment of VND 75.7 billion.
- Construction of a general berth and related systems under the Yen Lenh Bac Port Construction Investment Project – Ha Nam Province (now Ninh Binh Province), with a total estimated construction value of VND 29.3 billion

REAL ESTATE BUSINESS

In the real estate business segment, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation primarily focuses on urban development projects and residential areas in Ha Nam Province. Revenue from the real estate business segment in recent years has made a significant contribution to the overall business performance of the Corporation.

Typical real estate projects that have been and are being implemented by Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation include:

- Dong Van Stadium Project and surrounding land infrastructure development with an area of 10.3 hectares and a total investment of VND 134.2 billion.
- Technical infrastructure construction project for Cho Luong Residential Area with an area of approximately 19.8 hectares and a total investment of VND 274 billion.
- Technical infrastructure construction project for Van Xa Urban Residential Area with an area of approximately 15.5 hectares and a total investment of VND 233 billion.
- Duy Tien Central Urban Residential Area Project with an area of approximately 49.7 hectares and a total investment of VND 562 billion.
- Tan Ha Residential Area Construction Investment Project (Phase I) with an area of approximately 12 hectares and a total investment of VND 236 billion.
- Technical infrastructure construction investment project for Moc Bac Residential Area with an area of 8.1 hectares and a total investment of VND 72.1 billion.
- Factory-for-lease construction project in Chau Giang, Duy Tien, Ha Nam with a total investment of VND 301.2 billion.
- Construction investment project for a mixed-use complex including hotel, commercial and service facilities, supermarket combined with office-for-lease at the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac Ward to Yen Lenh Bridge in Trac Van Commune, Duy Tien Town, with a total investment of VND 320 billion.



01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS

BUSINESS LINES

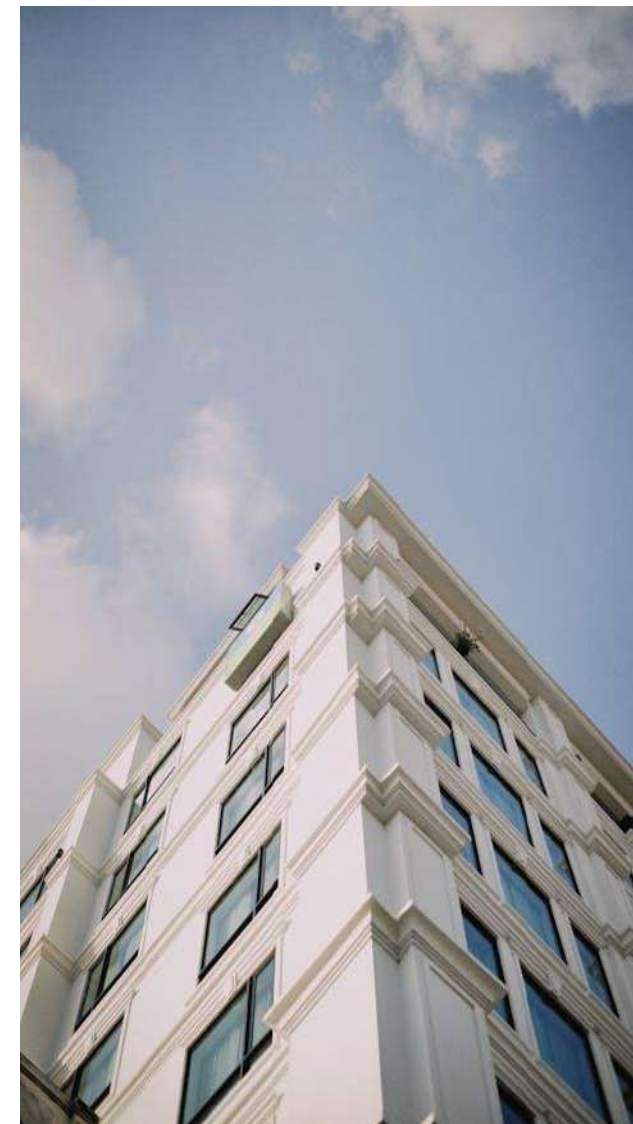
FACTORIES

Vietnam is one of the countries with strong GDP growth and possesses an abundant and relatively young labor force compared to other countries in the region. As a result, FDI capital has increasingly flowed into Vietnam as an attractive investment destination. When FDI enterprises invest, demand for leasing and expanding warehouses and factory facilities by domestic enterprises also increases, including in Ha Nam Province (now Ninh Binh Province), which has a geographical advantage due to its proximity to major provinces and cities.

Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation currently owns two industrial factory clusters for lease to enterprises located in Duy Tien Town, including:

- A factory at Cau Giat Industrial Cluster in Chuyen Ngoai Commune with an area of over 0.7 hectares and a total leasable area of approximately 2,900 m².
- A factory at an industrial cluster in Hoang Dong Ward with an area of nearly 0.6 hectares and a total leasable area of approximately 3,200 m².

Recognizing this as a potential business segment as FDI capital continues to flow into Vietnam and the demand for leasing and expanding warehouses and factory facilities by domestic enterprises continues to increase, the Corporation is continuing to implement the Construction Investment Project for Factory-for-Lease in Chau Giang Ward, Duy Tien Town. The project is located within Cau Giat Industrial Cluster with a total area of approximately 9.9 hectares and an estimated total investment of VND 301 billion. Currently, the project is in the site clearance stage and has completed the acquisition of more than 90% of the agricultural land area from local households.



RESTAURANTS AND HOTELS

Along with the development of industrial clusters comes increasing demand for dining, accommodation, and the organization of conferences and seminars from workers, enterprises, and foreign experts. In addition to generating stable revenue for the enterprise, the operation of restaurants and hotels also contributes significantly to local socio-economic development and creates employment opportunities for a large number of workers.

Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation is currently implementing the Project for Investment and Construction of a Complex of Commercial Service Hotel, Integrated Supermarket, and Office-for-Lease Facilities located in the new urban area along National Highway 38 from Hoa Mac Ward to Yen Lenh Bridge in Trac Van Commune, Duy Tien Town, Ha Nam Province (now Ninh Binh Province), with the following specific scale:

Hotel area (09 above-ground floors, 01 basement floor) and event center (02 above-ground floors, 01 basement floor): 7,814 m², together with auxiliary facilities.

Dining and service area (05 above-ground floors): 2,104 m².

Supermarket and office-for-lease area (05 above-ground floors): 1,407 m², together with auxiliary facilities.

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS

BUSINESS LINES

TECHNICAL INFRASTRUCTURE

The technical infrastructure segment is a traditional business line of the Company, with core activities including investment in the construction of infrastructure for industrial parks and residential areas, as well as land leveling and site preparation,

Some typical projects implemented by the Corporation include:

Construction of roads, sidewalks, and drainage systems on Tay Su Pham Road

Construction of the provincial road connecting Ly Nhan District – Duy Tien District

Land leveling at Dong Van Industrial Park

Supply of construction materials to Housing and Urban Development Services Company (HUDS)

Construction of N5 Road in Phu Ly Town

Construction of technical infrastructure for the resettlement area along National Highway 38 in Duy Tien, Ha Nam

Site leveling for Nam Mon Electronics Co., Ltd. at Dong Van Industrial Park

Site leveling for Toan Thang Co., Ltd. at Cau Giat Industrial Cluster

Site leveling for the handicraft industrial cluster in Kim Binh Commune, Kim Bang District, Ha Nam

Site leveling for factory facilities of Kinh Bac Garment Co., Ltd.

Site leveling for factory facilities of Hoi Vu Co., Ltd.

Site leveling and construction works for the Gumix textile and garment manufacturing and trading import-export factory

Supply of construction materials to Construction Enterprise No. 8 – Construction Company No. 4

Site leveling for factory facilities of Sao Phuong Dong Company

Supply of construction materials to the Construction and Trading Company under the Ministry of Transport

Construction of technical infrastructure for the land auction area to mobilize capital for construction in Chau Giang Commune, Duy Tien District

Construction of technical infrastructure for the resettlement area in Dong Van Town

Construction of the main district road in Duy Tien connecting Den Thanh – An Mong route

Construction of technical infrastructure for the land auction area in Yen Bac Commune

Construction of technical infrastructure for the land auction area in Trac Van Commune (two phases)

Construction of technical infrastructure for the land auction area in Chuyen Ngoai Commune (three phases)

Construction of technical infrastructure for the land auction area in Tien Tan Commune

Site leveling and construction of internal roads for the stadium area in Tien Tan Commune

Earth embankment for green belt areas in Dong Van Industrial Park

Construction of technical infrastructure for the land auction area in Tien Phong Commune

Construction of technical infrastructure for the resettlement area serving the Cau Gie – Ninh Binh Expressway project in Yen Bac Commune

Supply of construction materials to Thanh Ha Construction and Transport Company for Dong Van II Industrial Park project

Construction of technical infrastructure for Dong Van Steel Rolling Factory

Construction of technical infrastructure for Bac Nguyen Viet Xuan Residential Area – Phu Ly Town

Construction of technical infrastructure for Nam Tran Van Chuong Residential Area – Phu Ly Town

Construction of technical infrastructure for the resettlement area serving site clearance for the Hoa Phat Cement Factory project

Construction of technical infrastructure for the resettlement area serving site clearance for the Cau Gie – Ninh Binh Expressway project in Tien Hai Commune, Duy Tien District

Construction of inter-commune road connecting Hoa Mac – Chau Giang – Moc Bac, Duy Tien District

Construction of roads in the resettlement and service area in Chau Giang Commune (Phase 1)

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS



OPERATING AREAS

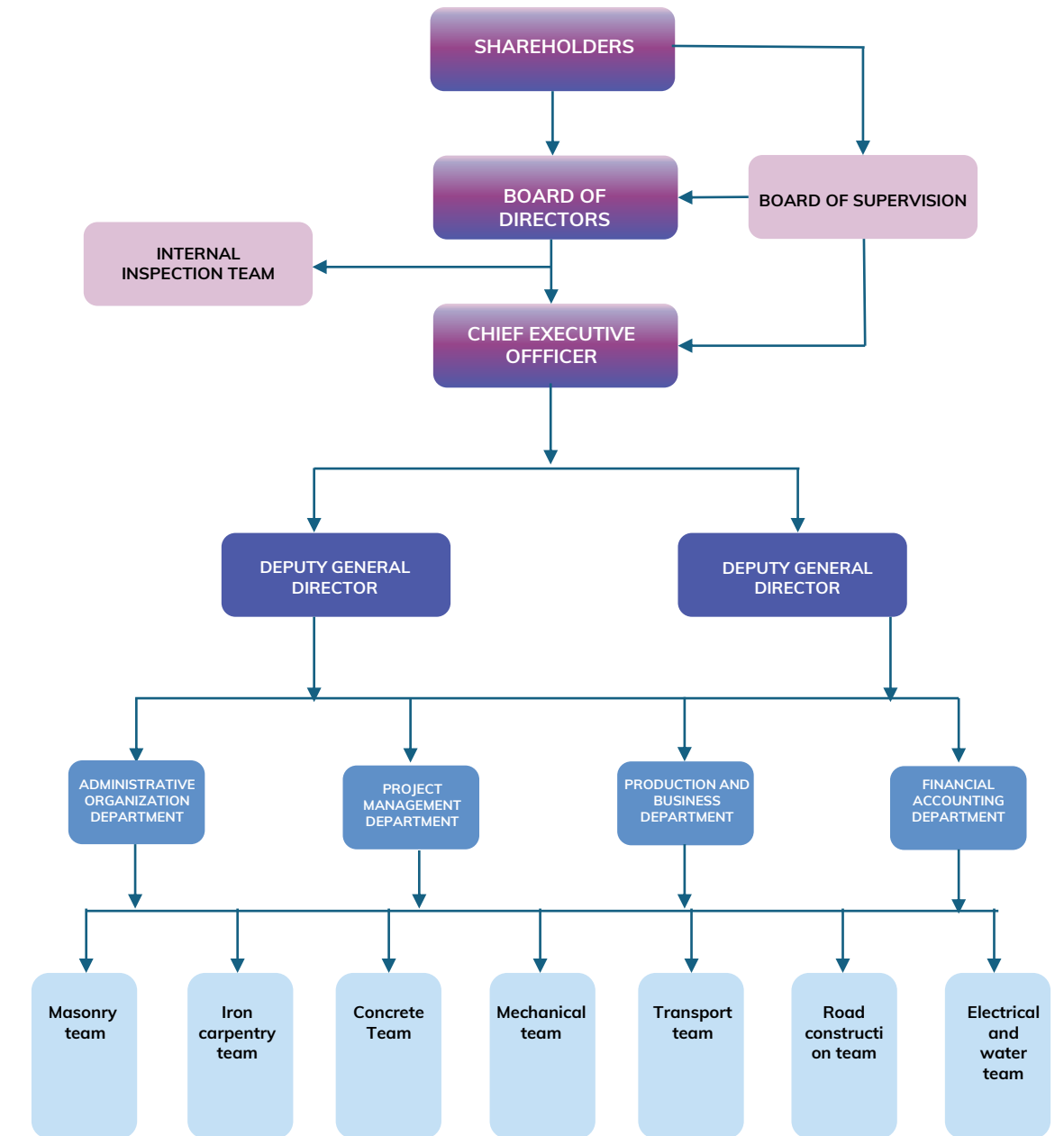
Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation focuses on developing projects, construction works, and factory facilities in Ha Nam Province (now Ninh Binh Province) and neighboring areas—where the Corporation has operated for many years and has established its position as well as the quality of its products and services.



MANAGEMENT STRUCTURE

Governance model: The governance model complies with the corporate governance framework applicable to listed public companies.

Subsidiaries and associated companies: None.



Management structure

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS

KEY OBJECTIVES OF THE COMPANY: With the objective of becoming a leading enterprise in the fields of construction, real estate development, and industrial factory development within the province, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation continuously innovates and enhances the quality of its products and services in order to deliver the best possible experience to customers. On that basis, the Corporation consistently implements the following key objectives in its operations:

Enhance capital utilization efficiency and maintain a sound financial structure, thereby ensuring stable business operations even during challenging market conditions, while maximizing long-term benefits for shareholders.

Build trust and develop the brand with customers, taking product quality as the guiding principle in all production and business activities; committing to providing customers with the best products and user experience

Fulfill all obligations to the State, particularly tax obligations, thereby making positive contributions to socio-economic development in the areas where the Corporation operates.



Develop human resources sustainably, regarding employees as valuable assets of the Corporation; continuously improving the material and spiritual well-being of staff, while promoting and strengthening the corporate culture across all members of the organization.

Integrate business operations with social responsibility and environmental protection, considering these as important factors contributing to sustainable growth and the overall prosperity of society

Maintain and develop cooperative relationships with partners on the basis of balancing and harmonizing the interests of all parties, aiming toward stable and long-term development.

DEVELOPMENT ORIENTATION

OPERATING PRINCIPLES

The Company always focuses on enhancing the efficiency of capital mobilization and utilization in compliance with applicable laws and regulations, while continuously improving its organizational structure and expanding production and business activities. Through this approach, the Company aims to maximize profits, safeguard shareholders' interests, create stable employment, and improve the living standards of employees, while fully fulfilling its tax obligations to the State.

In order to affirm its position and strengthen the confidence of investors and partners, the Company has established its production and business philosophy embodied in the "Five Best" principles as follows:

Best quality

Best service

Minimum variations

Most reasonable pricing

Highest efficiency

MEDIUM- AND LONG-TERM DEVELOPMENT STRATEGY

To effectively realize its vision, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation has oriented its development strategy around five key objectives: Projects – Finance – Governance – Human Resources – Brand.

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS



PROJECTS

Focus on investing in and developing urban areas with modern planning and infrastructure that align with market demand, while continuously improving product quality in order to deliver the best experience for customers and investors.

Continue to leverage the Company's strengths and reputation in the construction and installation sector, particularly in infrastructure works, factory construction, and hotel projects in Ha Nam Province—an area maintaining a high GRDP growth rate compared with other provinces and cities in the region.

Maintain and expand cooperative relationships with partners and customers on the basis of harmonizing interests and aiming toward sustainable and long-term development.

Ensure full compliance with legal regulations throughout the project implementation process, while strictly controlling construction progress to ensure investment efficiency and construction quality.

Optimize costs during project investment and development, thereby ensuring financial efficiency and maintaining the profitability of projects at a competitive level compared with the industry average.

FINANCE

Maintain a safe and sound capital structure, with financial leverage controlled at a level lower than the industry average

Establish, maintain, and develop relationships with shareholders and financial institutions, including banks, credit institutions, securities companies, and finance companies, in order to diversify funding channels.

Proactively develop financial scenarios and cash flow forecasts for each stage, thereby implementing appropriate solutions to ensure that the Company's liquidity is consistently maintained at a stable level

Enhance the efficiency of capital mobilization and utilization in full compliance with legal regulations, thereby contributing to the optimization of operational performance and shareholder value.

GOVERNANCE

Promote digital transformation in governance and operational activities, thereby shortening the processing time of internal procedures and enhancing the efficiency of the Company's daily operations.

Improve the internal information and data management system to ensure the provision of complete, accurate, and timely information to shareholders, partners, and other relevant stakeholders.

Strengthen the monitoring and analysis of macroeconomic developments and industry trends, thereby promptly assessing potential impacts on the Company's production and business activities.

Continuously review and refine the organizational structure to ensure alignment with the Company's development orientation and operational requirements in each stage.

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS



HUMAN RESOURCES

Continuously improve employee income and enhance the quality of employees' living standards, thereby retaining key personnel and experienced staff while attracting young, dynamic, and capable talents who are committed to long-term engagement with the Company.

Strengthen internal engagement activities, contributing to the development of a positive working environment and ensuring the spiritual well-being of all employees.

Promote training and human resource development programs, particularly through internal training initiatives aimed at enhancing employees' professional capabilities and work performance.

Organize regular dialogue sessions between the Management Board and employees, thereby listening to feedback, improving the working environment, and better addressing the legitimate needs of staff members.



BRAND

Enhance customer awareness of and trust in the brand of Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation through continuous improvement in product quality, service standards, and overall customer experience.

Strengthen and enhance the Company's reputation in the stock market, building the image of a listed enterprise operating in accordance with the principles of Transparency – Safety – Sustainable Growth – Shareholder-Centric Value.

Environment:

The Company consistently integrates environmental protection considerations into its production and business operations as well as project investment activities, regarding this as one of the key criteria in its sustainable development orientation. Specifically:

Conduct environmental impact assessments for investment projects in full compliance with applicable legal regulations.

Encourage and facilitate employees' participation in environmental protection activities at the local level, thereby contributing to raising community awareness and strengthening the Company's social responsibility.

Community – Society

The Company recognizes that contributions to the community and society constitute an important component of its sustainable development strategy, while also strengthening the foundation for the Company's long-term development and contributing to the overall prosperity of society.

The Company's projects aim to provide high-quality products, services, and amenity systems that effectively meet the living needs and enhance the quality of life of residents in urban and residential areas.

Develop civilized, safe, and well-connected living environments within projects developed by the Company, thereby fostering a culture of sharing and sustainable development within residential communities.

Actively accompany and participate in charitable programs and social initiatives launched by local authorities, organizations, and associations, thereby contributing to the overall development of the community.

Sustainable Development Objectives (Environment, Society and Community) and the Company's Key Short-term and Medium-term Programs Related Thereto

In the context where sustainable development is increasingly becoming a dominant trend within the global business community, environmental, social, and community factors are being placed at the center of corporate development strategies. In line with this trend, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation identifies sustainable development as one of the key orientations in its long-term development process, thereby contributing to enhancing the Company's image, reputation, and brand value among partners, investors, and other stakeholders

RISKS

ECONOMIC RISKS

In 2025, Vietnam's economy continued to maintain a positive growth momentum despite ongoing volatility in the global economic environment. GDP growth remained relatively high compared with many economies in the region, while the macroeconomic environment was generally stable and inflation was kept within the target range. Import and export activities continued to serve as a key driver of the economy, with total trade turnover maintained at a high level, alongside the recovery of domestic consumption and tourism activities. In addition, foreign direct investment (FDI) inflows remained stable, reflecting the attractiveness of Vietnam's investment environment. The manufacturing and processing industries continued to play a central role as growth drivers, while public investment was actively promoted by the Government to support infrastructure development and stimulate economic growth. Nevertheless, the economy continued to face several challenges, including global economic fluctuations, inflationary pressures, slow public investment disbursement in certain projects, and the uneven recovery of the real estate market.

Entering 2026, Vietnam's economic outlook is expected to remain positive, with GDP growth forecast to be maintained at above 10%, continuing to place the country among the fastest-growing economies in the Asia-Pacific region. Key growth drivers are expected to include domestic consumption, infrastructure investment, and the continued stability of FDI inflows. The Government is expected to continue prioritizing macroeconomic stability, inflation control, acceleration of public investment disbursement, and improvements in the investment and business environment in order to attract high-quality capital inflows. At the same time, sectors such as the digital economy, e-commerce, and high-tech industries are expected to continue receiving strong support for development, thereby enhancing the overall competitiveness of the economy. However, Vietnam will still face potential risks arising from global economic fluctuations, international trade policies, as well as uncertainties in financial markets and international capital flows.

Amid these macroeconomic fluctuations and risks, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation clearly recognizes that such factors may affect its production and business operations. Accordingly, the Company actively monitors macroeconomic developments, develops forecast scenarios, and formulates appropriate operational plans for each stage. At the same time, the Company maintains flexibility in its business strategy, product structure, and investment plans in order to mitigate potential adverse impacts arising from economic volatility and to ensure stable and sustainable business operations.

LEGAL RISKS

Operating in the fields of investment, real estate development, and construction, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation is subject to various legal regulations relating to land, investment, construction, real estate business, and other related sectors. Accordingly, changes in the legal framework and state management policies may directly or indirectly affect project implementation progress, investment activities, as well as the Company's business performance.

In recent years, the legal framework governing the real estate market in Vietnam has continued to be improved, with the introduction of new regulations aimed at enhancing transparency, consistency, and the effectiveness of state management over the market. The promulgation and implementation of new legal documents may require enterprises to adjust their investment plans, project implementation approaches, or operational procedures in order to comply with prevailing regulations.

Recognizing the potential risks arising from legal factors, the Company actively monitors and promptly updates any changes in policies and legal regulations related to its business sectors. At the same time, the Company continues to strengthen its internal governance system, enhance compliance control, and maintain close coordination with regulatory authorities during project implementation. By maintaining strict compliance with legal requirements in all activities, together with the increasingly well-defined legal framework for the real estate market, the Company assesses that legal risks remain manageable and are not expected to have a significant impact on its production and business operations.

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS

RISKS

SPECIFIC RISKS IN THE COMPANY'S BUSINESS OPERATIONS

General Risks from the Real Estate Market

In recent years, Vietnam's real estate market has experienced significant fluctuations due to the influence of macroeconomic factors such as monetary policy, interest rates, credit accessibility, as well as adjustments to the legal framework governing land and real estate business activities. In certain periods, the market has recorded supply-demand imbalances, when housing supply in some segments has not fully aligned with the actual needs of the population. This situation may lead to rapid increases in real estate prices in certain areas, while some projects continue to record relatively low absorption rates.

In addition, the participation of speculative investment flows at certain times may increase price volatility in the market. When credit conditions change or the market enters an adjustment phase, these factors may affect the overall liquidity of the real estate market as well as the business operations of enterprises within the industry.

Recognizing the potential risks arising from fluctuations in the real estate market, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation proactively develops product strategies aligned with actual market demand, focusing on segments with stable liquidity and absorption capacity. At the same time, the Company places emphasis on developing flexible business plans and sales policies, strengthening market research activities, and enhancing risk management practices in order to adapt to fluctuations in the real estate market cycle.

General Risks from the Construction Industry

The operations of enterprises in the construction industry are significantly affected by fluctuations in the prices of key input materials such as steel, cement, sand, and stone, as well as costs related to transportation and labor. Volatility in material prices may directly impact construction costs, project implementation schedules, and the profit margins of enterprises within the industry. During certain periods, increases in construction material prices, together with fluctuations in the real estate market and changes in access to financing, may pose certain challenges to the operations of construction enterprises.

Entering 2026, the construction industry is expected to continue benefiting from the Government's acceleration of public investment, particularly in large-scale transportation infrastructure and urban development projects. The acceleration of public investment disbursement, together with increasing demand for infrastructure development and urbanization, is considered a key driver supporting the growth of the construction industry in the coming period. However, enterprises in the industry will still need to closely monitor developments in material prices, input costs, and the real estate market in order to promptly adjust their business plans accordingly.

For Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation, the Company proactively develops cost management scenarios in response to fluctuations in the prices of input materials. At the same time, the Company maintains appropriate material supply plans for ongoing projects, strengthens cooperation with reputable suppliers, and negotiates long-term contracts in order to stabilize supply sources and control costs. These measures contribute to mitigating the adverse impacts arising from fluctuations in the construction materials market and ensuring the progress of project implementation.

Legal Risks of Projects

Investment and development activities in the real estate sector in Vietnam are subject to numerous legal regulations related to land, investment, construction, planning, and real estate business. The project implementation process typically involves multiple legal procedures, including but not limited to obtaining investment policy approval, conducting surveys and preparing planning schemes, carrying out compensation and site clearance, completing procedures for land allocation or land lease, signing agreements with competent authorities and obtaining land use right certificates, as well as securing the necessary permits related to construction and project implementation.

Although the Company's projects are implemented in full compliance with applicable legal regulations, the process of obtaining approvals and completing legal procedures may still be influenced by various factors such as policy changes, planning adjustments, site clearance progress, or requests for additional documentation from regulatory authorities. In cases where the necessary approvals are not granted in a timely manner, are adjusted, or are accompanied by additional conditions, the project implementation schedule may be affected, thereby impacting the Company's investment plans and business operations.

In addition, in order to sustain and expand its business operations in the long term, the Company needs to continuously supplement its land bank with suitable land resources for future development projects. The ability to access and develop new land funds depends on various factors such as urban development planning, the State's land management policies, as well as market competition in acquiring potential land sites.

Furthermore, in certain cases as stipulated by law, projects may be affected by land recovery decisions for socio-economic development purposes in the national or public interest, or due to failure to fully meet legal conditions related to land use and project implementation progress.

Accordingly, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation proactively controls and mitigates risks by selecting a project portfolio aligned with the Company's financial capacity and implementation experience, while allocating investment resources appropriately among projects. In addition, the Company strengthens its legal governance, closely monitors the progress of legal procedures for each project, and maintains close coordination with regulatory authorities to ensure that project implementation is carried out in compliance with regulations and according to the planned schedule.

01. GENERAL INFORMATION

- Overview
- Business lines & Operating Areas
- Development Orientation
- Risks**

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS

RISKS

ENVIRONMENTAL RISKS

The investment and implementation of real estate and construction projects by Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation typically extend over multiple phases, from investment preparation and construction to project operation. During this process, construction activities may pose certain environmental impacts, including the generation of dust, noise, wastewater, and construction waste. If not effectively controlled, these factors may affect the surrounding living environment as well as the Company's reputation and corporate image.

To mitigate environmental risks, the Company strictly complies with all applicable environmental protection regulations throughout the entire lifecycle of its projects. Prior to project implementation, the Company conducts environmental impact assessments in accordance with regulatory requirements and develops appropriate environmental management and monitoring plans. During the construction phase, the Company applies various pollution control measures, including construction waste management, wastewater treatment, and the control of dust and noise, while also ensuring compliance with occupational safety and environmental protection standards at construction sites.

In addition, the Company regularly conducts periodic environmental monitoring, maintains waste treatment systems, and fulfills all reporting obligations to regulatory authorities as required. Through these management and control measures, the Company aims to minimize negative environmental impacts while enhancing the quality and sustainability of the projects it develops.

Other Risks

In addition to the risks mentioned above, Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation may also be affected by certain objective risk factors that are beyond the Company's control, such as natural disasters, fires, epidemics, geopolitical fluctuations, or other force majeure events. These factors may have certain impacts on the Company's business operations, project implementation schedules, and financial performance.

In order to minimize potential adverse impacts, the Company proactively develops contingency scenarios and risk management plans appropriate for different situations. At the same time, the Company maintains an internal governance and control system to facilitate the early identification of potential risks and the implementation of necessary preventive measures. Through prudent and proactive risk management, the Company aims to maintain risks within controllable limits, thereby minimizing negative impacts on its operations and supporting the Company's sustainable development.

01. GENERAL INFORMATION

Overview

Business lines & Operating Areas

Development Orientation

Risks

02. OPERATION OVERVIEW

03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS



PART 02

OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

OVERVIEW OF THE BUSINESS ENVIRONMENT IN 2025

The year 2025 serves as the final year of the 2021–2025 five-year period, marking a pivotal phase in Vietnam’s economic progression. During this time, the economy not only sustained its recovery but also systematically reinforced key macroeconomic pillars. Amidst a global landscape fraught with risks such as political instability and shifting tariff policies, Vietnam emerged as a prominent bright spot regarding stability and effective macroeconomic management.

GDP

GDP Growth and Economic Expansion

In 2025, Vietnam's Gross Domestic Product (GDP) increased by 8.02% compared to 2024, achieving robust growth despite global uncertainties. This represents a peak growth level for the 2011–2025 period, signaling that the economy has successfully transitioned into a higher growth phase supported by a stable macro foundation. Economic growth trended upward throughout the year; notably, Q4 2025 grew by 8.46%—the highest year-on-year increase in the 2011–2025 period—reflecting the clear permeation of growth drivers and a synchronized recovery across all economic sectors.

INVESTMENT

Investment as a Primary Growth Driver

Investment remained a vital engine for economic growth in 2025, bolstered by a stable macroenvironment and improved investor confidence. Total social investment capital at current prices reached an estimated VND 4,150.5 trillion, an increase of 12.1% over 2024. This indicates a marked expansion in investment scale and a positive contribution to aggregate demand. Public sector investment surged alongside the accelerated disbursement of key infrastructure projects. The non-state sector continued to recover in tandem with business activities, while realized FDI reached USD 27.62 billion—a 9.0% increase and the highest level in five years. This investment influx not only supports short-term growth but establishes a medium-term foundation by expanding production capacity and improving infrastructure.

CPI

Inflation Control

The Consumer Price Index (CPI) rose by 3.31% compared to 2024, remaining well within the target threshold set by the National Assembly. This result reflects the close and effective coordination between a prudent monetary policy and an active, flexible fiscal policy. The disciplined adjustment of essential commodity prices, combined with guaranteed supply chains, contributed to stabilizing price levels, thereby maintaining public purchasing power and social stability.

MONETARY POLICY

Monetary policy – creating the foundation for high growth.

Throughout 2025, the State Bank of Vietnam remained steadfast and flexible in navigating monetary policy to balance multiple objectives: controlling inflation, stabilizing the macroeconomy, and supporting growth. By implementing synchronized solutions, lending interest rates continued their downward trend, allowing businesses and individuals to access capital at lower costs.

The foreign exchange market operated seamlessly, fully meeting the economy's legal foreign currency needs, while the USD/VND exchange rate moved flexibly in line with market conditions. By December 31, 2025, total outstanding credit reached over VND 18.58 quadrillion, an increase of 19.01% compared to the end of 2024, with a credit structure aligned with the economy's needs.



01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Following a long period of restructuring, Vietnam's real estate market is undergoing a powerful transformation. The year 2025 marked a strong recovery for the Real Estate and Construction sectors, entering a new growth cycle driven by improved legal frameworks and infrastructure expansion. The market has shifted toward authentic demand, social housing, and industrial/logistics real estate.

Strongly increased supply

According to the report evaluating the results of implementing real estate market management and social housing development tasks in 2025 by the Ministry of Construction, there are 3,297 real estate projects nationwide with a scale of about 5.9 million units, with total investment up to 7.42 quadrillion VND. In which, commercial housing and urban areas play the leading role with 2,358 projects, equivalent to 5.2 million units, with total investment capital of 6.74 quadrillion VND.

However, even though supply increased strongly, housing projects are still well absorbed. The absorption rate of new projects reached over 60%, even many projects were "sold out" thanks to real housing needs and mid-to-long-term investment needs still maintained at a high level.

Selling prices tend to increase

Parallel with the recovery of transactions, the real estate price level also continued the upward trend. In which, apartments continue to play the market-leading role and recorded the strongest increase in the last 3 years. Other housing segments such as land plots, villas, townhouses, individual houses,... also recorded high price increases, up to 30% during the year.

"Real value" trend: Cash flow returns to real needs

When the virtual land fevers passed, the capital flow in the market has truly returned to real value products, marking a longer-term and more sustainable game. Data for 2025 shows that market liquidity is not spread out but concentrated locally in segments serving real housing needs. In Hanoi and Ho Chi Minh City, mid-range apartment projects, social housing, and affordable housing with standard legal status recorded absorption rates up to 80-90% right in the first opening sales.

Bright spot of the construction industry:

With a growth rate up to 9.33% compared to the previous year, the highest in the last 10 years, the construction industry is being seen as the "pioneer banner" for Vietnam's economic growth in 2025. In addition, the construction industry also indirectly promotes many other economic sectors, estimated at about 4-5% of GDP. Therefore, promoting the development of the construction industry recently plays an important role for the Government to achieve the ambitious economic growth goal at the current time.

BUSINESS ENVIRONMENT IN 2026

The economy is ready to break through with double-digit growth prospects from 2026

Entering 2026 - the first year of implementing the 5-year Socio-Economic Development Plan 2026 - 2030, a year of particularly important meaning for our country because if macro indicators such as the economic growth rate are achieved, the consumer price index is controlled, and social security is ensured as the set goals, it will inevitably create a firm momentum for the following year to implement the socio-economic development plan more effectively.

GDP

Aiming for a double-digit growth goal

In Resolution 01/NQ-CP on main tasks and solutions to implement the Socio-Economic Development Plan and state budget estimate for 2026, the Government requires levels, sectors, and localities to implement the 2026 growth goal striving to reach from 10% or more.

The economic development prospect for 2026 is viewed from the perspective that a stable macro foundation continues to be an advantage for economic development in 2026. This is the "fulcrum" for the Government to continue implementing policies to promote growth, structural reform, and attract investment, and at the same time, improve the confidence of domestic and foreign businesses and investors. Besides, people's income is expected to continue to improve, and the labor market will be more stable, which will promote final consumption. In addition, public investment, especially in the fields of transport infrastructure, energy, and digital transformation, continues to play a leading role, creating a spillover effect for the private sector and the whole economy. Vietnam is still evaluated as an attractive destination for investment capital flows, especially in the context of global supply chain restructuring. In 2026, the prospect of attracting FDI associated with high-tech industries, processing-manufacturing industries, renewable energy, and the digital economy is positively evaluated. At the same time, effectively utilizing new-generation free trade agreements continues to open opportunities to expand export markets.

INVESTMENT

Public investment will accelerate in 2026 when many paving policies begin to take effect:

In 2026, many policies paving the way for investment begin to take effect. Typically, the Land Law and related resolutions support the land recovery process towards adding new groups of land recovery cases. The mechanism allowing land recovery to be carried out when there is the consensus of 75% of the land area or 75% of the number of landowners is a new breakthrough point, removing the deadlock for large projects. The application of the land price table will help reduce the pressure of legal risks for implementing officials at all levels, thereby accelerating the progress of valuation and land allocation. Besides, administrative procedures related to the deadline for land recovery notices are also significantly cut, from 90 days to 60 days for agricultural land, helping to shorten the total investment preparation time. Entering 2026, the Ministry of Finance estimates public investment capital reaches about 1.08 quadrillion VND (+30% compared to the early 2025 plan, an increase of 2% compared to the adjusted plan). To improve capital efficiency, the allocation of capital will be implemented without being spread thin, prioritizing national key projects such as: the North-South Eastern Expressway, the Hanoi – Hai Phong – Lao Cai railway...

DEVELOPMENT OF THE PRIVATE ECONOMY

The journey going up from being just a constituent part of the economy, until now the private economy has been identified by Resolution No. 68-NQ/TW as a "most important driver," given comprehensive opportunities and resources to lead the national economy. The goal is to have 2 million active businesses by 2030, with at least 20 large businesses participating in the global value chain. The average growth rate of the private economy reaches about 10 – 12%/year, contributing about 55 - 58% of GDP.

In 2026, external pressure on the economy is still very large, especially geopolitical tensions and conflicts in the Middle East are causing oil and gas prices to fluctuate strongly, while the domestic monetary market, exchange rates, and interest rates also face increased pressure. In that context, Vietnam sets a goal of managing monetary policy flexibly so as not to affect growth and to control inflation. To achieve the highest efficiency, close coordination between monetary policy and fiscal policy is seen as a prerequisite.

2026

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

REAL ESTATE AND CONSTRUCTION INDUSTRY OUTLOOK IN 2026

The 2026-2027 period will be the expansion phase of Vietnam's real estate industry - when businesses that seize the opportunity will benefit greatly: (1) infrastructure development promotes RE demand and value, (2) positive legal support, (3) large supply expected to be brought to the market.

Polycentric trend

In the 2017-2024 period, many more real estate projects have appeared in areas far from the city center, or satellite towns (polycentric trend). In the coming time (2025-2030 period), the predicted trend will be "network," meaning viewing urban areas as a system of interconnected centers instead of focusing on a few certain centers. According to this trend, transport infrastructure connection between areas will play an important role, and at the same time, more real estate businesses will have opportunities, instead of just businesses with land banks in large cities with increasingly increasing land use fee costs. This also helps increase the housing supply in general, supporting meeting the real housing needs of the market.

Transport infrastructure projects being implemented will help increase product value at real estate projects

In the 2025-2030 period, many transport infrastructure construction projects (expressways, railways, airports) are being and are expected to be implemented, contributing to creating a synchronized and modern transport network, thereby: (1) increasing regional infrastructure connectivity, (2) bringing great added value to neighboring areas, which can increase real estate value in these areas. When transport infrastructure develops, the level of convenience in living and actual use value increase, helping real estate value increase and at the same time being the motivation for real estate businesses to implement new projects. In fact, many investors even tend to "anticipate" real estate products when the infrastructure around the area is implemented, causing prices to increase before the infrastructure is completed.

Improving and perfecting the legal framework related to the real estate market

In the first half of 2025, many legal documents or proposals were offered to reform and perfect the legal framework related to the real estate market, however, some proposals were rejected, which can include: the proposal to apply a 20% income tax on real estate sales profit (studying the roadmap to switch to this option when the land and resident data system is completed), or the proposal to remove construction permits for projects already having a 1/500 planning. Entering the second half of 2025, policy proposals related to real estate development appeared less, but still focused on two main goals: (1) increasing real estate supply, especially segments with mid-range - affordable price levels, (2) limiting real estate speculation. These legal perfection proposals will help the development process of Vietnam's real estate market be healthier, thereby forming confidence in the market, attracting investment capital sources, and being the motivation for real estate businesses to develop projects.



Supply continues to increase

The currently high inventory level is positive, reflecting the recovery expectations of businesses in the context of a series of projects having legal hurdles removed and the market appearing with much positive information, creating a premise to supplement supply and improve liquidity in the coming time. Different from previous periods, when inventory was mainly finished products that were difficult to consume, currently, the majority of the inventory level is products in the construction process. Among them, there are many products belonging to future-formed projects that are eligible for sale and have recorded very positive transaction results. In addition, many projects under construction have also planned to open for sale in the short term.

Construction industry

the two most important growth drivers will still come from continuing to push public investment and booming civil construction thanks to the real estate market recovery. According to the estimate of the Ministry of Finance, the total planned public investment capital in 2026 is expected to reach 1.08 quadrillion VND, an increase of 12% compared to the same period. This capital source is mainly allocated for national key infrastructure projects and North - South connecting routes, thereby continuing to be the main growth driver for the civil construction contractor group. Along with that, the civil and industrial real estate market is recovering, when legal barriers are removed and credit capital flows are promoted. This leads to a large demand for construction materials, electromechanics, infrastructure, and energy.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

BUSINESS PERFORMANCE IN 2025

Business Performance Indicators of the Company

In 2025, the real estate and construction market step-by-step recovered after the previous difficult period, with liquidity and project supply gradually improving, although still facing some challenges regarding legal issues, supply structure, and capital accessibility. The business results of the company exceeded the set plan with revenue reaching 113% and profit after tax reaching 158% of the plan set at the beginning of 2025, coming from the good improvement in the gross profit margin of the enterprise.

Unit: VND Bn

Unit: VND Bn

Indicators	Plan	Actual	Completion Rate
Total Revenue	260	295	113%
Net Income	50	79	158%

Indicators	2024	2025	+/- YoY (%)
Total Revenue	160,3	294,8	84%
Gross Revenue	89,4	115,9	30%
Financial Expenses	3,9	5,6	44%
SG&A	7,7	9,7	26%
Earning Before Tax (EBT)	78,8	99,1	26%
Net Income	63,0	79,0	25%

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

BUSINESS PERFORMANCE IN 2025

REVENUE

Year	2021	2022	2023	2024	2025
Revenue	122	108	73	160	295

Revenue in 2025 reached 295 billion VND, a strong increase of 84% compared to the level of 160 billion VND in 2024, exceeding the set plan by 13%. Revenue from the company's activities was well-maintained across segments and grew strongly in construction and installation activities, accounting for 62% of total revenue reaching 181 billion VND, making this the driver for revenue growth in 2025. The majority of construction activity revenue came from the contract for Construction of commercial service works TM4, TM5 belonging to the Investment Project for Construction of administrative and lodging commercial service areas (Phase I) at Dong Van III Supporting Industrial Park - Duy Tien Town - Ha Nam Province with Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Investment JSC, Ha Nam province. Revenue from real estate business activities reached 109 billion VND, accounting for 37% of total revenue, mainly from the continued sales opening of the Moc Bac Residential Area Project.

FINANCIAL EXPENSES

Financial expenses increased from 3.9 billion in 2024 to 5.6 billion in 2025 because the interest rate level remained high during the year and the increase in the company's outstanding debt.

GENERAL AND ADMINISTRATIVE EXPENSES:

General and administrative expenses increased from 7.7 billion in 2024 to 9.7 billion in 2025, mainly increasing from management staff costs and outside service expenses.

GROSS PROFIT

Year	2021	2022	2023	2024	2025
Gross profit	14	17	23	89	116

Gross profit increased from 89.4 billion in 2023 to 115.9 billion VND in 2024, an increase of 30%. The profit margin decreased from 56% to 39% because the revenue growth driver in 2025 came from construction and installation activities (accounting for 62% of total revenue) - an activity segment characterized by low profit margins. However, the gross profit margin from construction and installation activities had relatively good growth, from 14% in 2024 to 18% in 2025, which demonstrates the support of raw material unit prices and the large backlog of the enterprise.

PROFIT AFTER TAX

Year	2021	2022	2023	2024	2025
Profit after tax:	2	2	6	63	79

Profit after tax reached 158% compared to the plan set from the beginning of the year, reaching a value of 79.0 billion in 2025. The achieved result of profit after tax far exceeded the 2025 revenue result (which reached 113% of the plan) although financial expenses were affected by the high interest rate level and the increase in general and administrative expenses, the reason being that the company well-improved the gross profit margin of its main business segments including real estate business and construction and installation.

INVESTMENT AND PROJECT EXECUTION PROGRESS

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

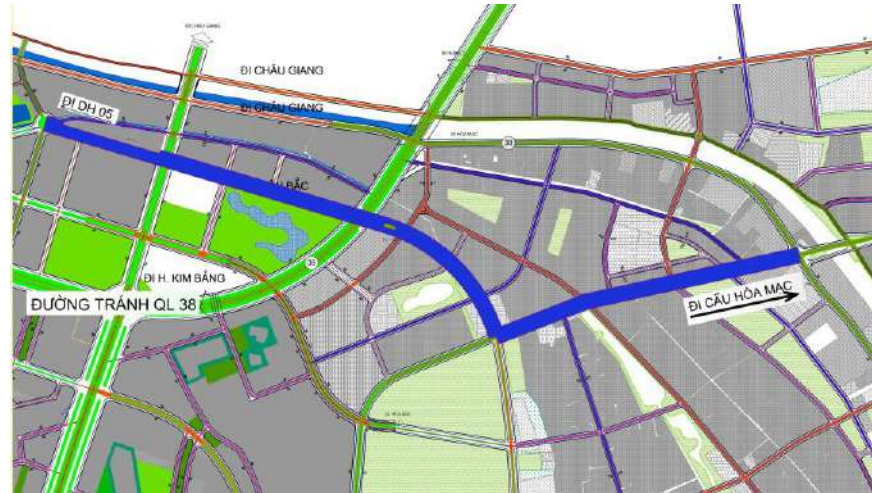
03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS



Investment Project for Construction of the road connecting Hoa Mac Junction to DH-05 Road under the BT format

Total Investment	145 billion VND
Role	Developer
Investor	Consortium of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (60%) and Thanh Dat Investment Development JSC (40%)
Project Progress	<p>With the majority of the project land allocated (approximately 89%), the Joint Venture has completed construction.</p> <p>Currently, the project has been approved for an extension by the People's Committee of Ha Nam province, with the implementation period extending until the end of Q3/2026, due to the remaining area of the project not yet having completed land clearance for households subject to resettlement.Regarding this matter, the Duy Tien Town Land Fund Development Center has completed the technical infrastructure of the resettlement area and is expected to allocate resettlement land to affected households in Q1 2026.</p>



Project for Construction of Technical Infrastructure of Cho Luong Residential Area.

Total Investment	274 billion VND
Role	Developer
Investor	Consortium of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (60%) and Thanh Dat Investment Development JSC (40%)
Project Progress	<p>Land clearance work has reached 99.1% (19.59ha/19.78ha). The project has been allocated 19.43ha for the construction of technical infrastructure. The items of land leveling, roadbed, crushed stone base layer, stone embankment, rainwater and wastewater drainage, and return canal have been basically completed.The investor is coordinating with relevant authorities to complete land clearance for the remaining area and continue construction, ensuring completion by Q3 2026.The project has been allocated 2.51ha (equivalent to 267 land plots) for capital repayment. The investor has completed the payment of land use fees and is currently processing the issuance of land use right certificates.</p>



Project for Construction of Technical Infrastructure of Van Xa Urban Residential Area.

Total Investment	233 billion VND
Role	Developer
Investor	Consortium of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (60%) and Thanh Dat Investment Development JSC (40%)
Project Progress	<p>Land clearance has reached 93.36% (14.13 ha/15.14 ha). The project has been allocated 12.91 ha for construction. Basic infrastructure has been completed, including land leveling, roadbed, 80% of the crushed stone base layer, stone embankment, and drainage.</p> <p>The investor will continue construction of the remaining items, expected to be completed in Q4 2025. For the area yet to be cleared, the investor is coordinating with relevant government agencies to resolve the issue.</p>

INVESTMENT AND PROJECT EXECUTION PROGRESS

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS



Investment Project for Construction of 05 Main Axis Roads under the 1/2000 scale detailed construction planning of Duy Tien Urban Center Area under the Build-Transfer (BT) format

Total Investment	220 billion VND
Role	Developer
Investor	Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation
Project Progress	<p>By the end of 2025, the project had completed land clearance for nearly 97% of the area, with land allocation and site handover (Phase 1) in August 2024.</p> <p>The investor commenced construction immediately after receiving the land, and to date, approximately 85% of the road foundation and 35% of the rainwater drainage system have been completed. The company is continuing construction on other items.</p> <p>For the remaining land area (approximately 3% of the project area), the investor will continue to coordinate with Land Development Department 1 to carry out land clearance to complete the project as soon as possible.</p>



Duy Tien Central Urban Residential Area

Total Investment	562 billion VND
Role	Developer
Investor	Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation
Project Progress	<p>This is a compensation project for the investment and construction of 05 main arterial roads under the detailed construction plan at a scale of 1/2000 in the Duy Tien urban center area, implemented under the Build-Transfer (BT) model. The 1/500 scale plan has already been approved.</p> <p>The land for compensation for the 05 BT main arterial roads has received investment approval and the investor has been approved to carry out the project. The project area is approximately 4.57 hectares, with 2.02 hectares designated for new residential land. The investor is currently conducting cadastral surveys for land clearance, completing environmental procedures, geological surveys, basic design, and preparing a feasibility study report for submission for appraisal and approval.</p>



Investment Project for Construction of Tan Ha Residential Area (Phase I)

Total Investment	236 billion VND
Role	Developer
Investor	Consortium of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (33%), Investment and Construction Joint Stock Company No. 6 (34%), Hung My Construction Co., Ltd (33%)
Project Progress	<p>The 1/500 scale planning adjustment and the investment policy adjustment have been approved.</p> <p>The consortium has cleared over 90% of the agricultural land and continues to coordinate with competent state agencies to complete the land clearance for the remaining area. The project has been allocated land in the first phase, totaling 8.51 hectares, of which 2.48 hectares have had their land prices approved for land use fee collection.</p> <p>The investor has paid 100% of the land use fee to the state budget. Construction of the project's technical infrastructure commenced at the end of Q4 2025.</p>

INVESTMENT AND PROJECT EXECUTION PROGRESS

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS



Investment Project for Construction of Moc Bac Residential Area – Duy Tien District, Ha Nam Province (now Ninh Binh Province)

Total Investment	84 billion VND
Role	Developer
Investor	Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation
Project Progress	The project has met all conditions for the transfer of land use rights and began generating revenue for the Company from the end of 2023. In 2024, the sales launch and handover of land plots under the project were effectively implemented, generating strong cash flow for the Company. In 2025, the Company continued the sale and handover of land plots under this project, contributing to revenue and profit for shareholders. As of December 31, 2025, the Project has completed the transfer of 298 out of 329 land plots to buyers, generating a total revenue of VND 247 billion for the Company.



Investment Project for Construction of Factories for Lease in Chau Giang Commune, Duy Tien District.

Total Investment	301 billion VND
Role	Developer
Investor	Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation
Project Progress	Currently, the project is in the process of site clearance and has cleared over 90% of the agricultural land area.



Investment Project for Construction of a Complex of Hotels, General Commercial Services and Supermarkets, combined with Offices for Lease at the New Urban Area along National Highway 38 from Hoa Mac Ward to Yen Lenh Bridge in Trac Van Commune, Duy Tien Town, Ha Nam Province (now Ninh Binh Province)

Total Investment	320 billion VND
Role	Developer
Investor	Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation
Project Progress	Currently, the main items have been basically completed. As of now, the Supermarket-Office and Restaurant items have been finished. The Company has put a portion of the Supermarket-Office building into operation and signed lease contracts with several external business units...

INVESTMENT AND PROJECT EXECUTION PROGRESS



The investment project involves the construction of a mixed-use residential and commercial complex within the 1/2000 scale zoning plan for the eastern area of Dong Van, located in Dong Van ward, Duy Tien town, Ha Nam province.

Total Investment	446 billion VND
Role	Developer
Investor	Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation
Project Progress	Currently, the Company has basically completed the legal procedures. After being granted the construction permit, the Developer commenced construction in early June 2025 and will strive to complete and put the Project into operation by the end of 2026.

The Corporation has been, is, and will be implementing segments outside of the main projects; the Company's Board of Directors still focuses on the field of civil engineering, transportation, and irrigation construction... using state budget capital and private capital. This is a business segment that the Corporation has built and operated since the early days of its establishment to create jobs and stable income for the Company's officers and employees and to maintain stable operations within the enterprise. Typical works that have won bids and are being implemented include:

Tien Son Handicraft Village Industrial Cluster Project

Total Investment	120 billion VND
Role	Developer
Investor	Ha Noi South Housing and Urban Development Corporation
Project Progress	The investment policy has been approved, the 1/500 scale planning has been approved, and the industrial cluster has been established. The land area for factory and warehouse construction is 5.69 hectares, and the land for service facilities is 1.37 hectares. The investor is currently carrying out cadastral surveying, completing environmental procedures, conducting geological surveys, preparing basic design, and developing a feasibility study report for appraisal and approval.

No	PROJECT
1	Construction of a new school site for Bach Thuong Secondary School, Duy Tien Ward, to serve children of industrial park workers in Duy Tien Town, Ha Nam Province
2	Construction of technical infrastructure for the resettlement area to serve site clearance for various projects in Yen Bac Ward, Duy Tien Town (Location 1 & 2) (now Dong Van Ward, Ninh Binh Province)
3	Construction of technical infrastructure for the resettlement area to serve site clearance for various projects in Tien Son Commune (Location 5)
4	Construction of commercial service facilities TM4 and TM5 under the Investment Project for Administrative Area and Commercial Accommodation Services (Phase I) at Dong Van III Supporting Industrial Park
5	Renovation and upgrading of District Road DH.13 from Yen Ninh Village to Moc Nam Commune Medical Station
6	Investment and construction of Road D12 from Hoang Ly Residential Group to Road N14 according to the adjusted 1/2000 scale zonal construction planning of Hoang Dong Ward
7	Construction of technical infrastructure for the resettlement area to serve site clearance for various projects in Yen Bac Ward, Duy Tien Town (Location 1)
8	Construction of technical infrastructure for the resettlement area to serve site clearance for various projects in Yen Bac Ward, Duy Tien Town (Location 2)
9	Construction of technical infrastructure for the resettlement area to serve site clearance for various projects in Tien Son Commune, Duy Tien Town (Location 5)
10	Renovation and upgrading of the road from National Highway 37B to Mrs. Huong's house in Than Trai Village, Yen Nam Commune
11	Investment and construction of Road D1 from Km0+00 to Km0+943 under the General Planning of Duy Tien Town to 2030, with a vision to 2050
12	Renovation and upgrading of District Road DH.13 from Yen Ninh Village to Moc Nam Commune Medical Station
13	Renovation and upgrading of Nha Xa Village road from National Highway 38 Bypass to District Road DH.13, Moc Hoan Commune, Duy Tien Town

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

FINANCIAL STATUS

Balance Sheet

Indicator	2024	2025
Total Asset	801	1.029
Current Assets	194	163
Non-current Assets	607	866
Liabilities	285	434
Equity	516	595



Asset

Current Assets

As of December 31, 2025, the company's total assets reached nearly VND 1,029 billion, up 28.5% compared to the beginning of the year. Current assets decreased by 16.1% to VND 163 billion by year-end, primarily due to the reduction in inventory and short-term accounts receivable. Short-term receivables dropped from VND 44.7 billion to VND 14.8 billion at the end of 2025, largely resulting from the collection of VND 29 billion from the Duy Tien Commune Construction Investment Project Management Board for projects implemented by the Company. Inventory value decreased by 45.5%, from VND 93.5 billion to VND 51.0 billion, following the inspection, acceptance, and handover of two major projects: the Construction of Commercial Service and Accommodation Areas TM4 and TM5 at Dong Van III Supporting Industrial Park, and the Moc Bac Residential Area project.

Non-Current Assets

Non-current assets saw a sharp increase of 42.8%, rising from VND 607 billion at the beginning of the year to VND 866 billion by the end of 2025. This item grew significantly due to a 42.5% surge in construction-in-progress (CIP) costs, which climbed from VND 539 billion to VND 768 billion. In 2025, the company actively invested in key construction projects, including: Tan Ha Housing Project. The Investment and Construction of Housing and Integrated Commercial Services project. The BT road project from Hoa Mac to DH05 and reciprocal urban projects in Van Xa - Cho Luong. The Hotel, Commercial Service, and Supermarket Complex in Hoa Mac Urban Area. 5 main arterial roads in the Duy Tien urban center. The value of tangible fixed assets increased from VND 63 billion to VND 92 billion by the end of 2025 (a 46.3% increase), mostly driven by the value of buildings and structures.

Capital

Liabilities

Total liabilities rose sharply from VND 285 billion to VND 434 billion by the end of 2025, an increase of 52.5%. The company increased both short-term and long-term borrowings, with total debt increasing by VND 144 billion (from VND 133 billion to VND 277 billion). This was aimed at financing working capital for production and business activities, as well as investing in major projects such as: The Hotel, Commercial Service, and Supermarket Complex (Hotel and Convention Center category) in the new urban area along National Highway 38. Tan Ha Housing Project (Phase 1) in Tien Tan and Tien Hiep (now Ha Nam Ward, Ninh Binh Province).

Owner's Equity

Owner's equity increased by 15.3% from VND 516 billion to VND 595 billion. This growth was driven by strong growth in profit after tax and capital increase through stock dividends for 2024, in accordance with the General Meeting of Shareholders Resolution No. 01/2025/NHA/NQ-ĐHĐCĐ dated April 15, 2025.

FINANCIAL STATUS

Financial ratios

	2021	2022	2023	2024	2025
Profitability Ratios					
Gross Profit Margin	0,11	0,16	0,32	0,56	0,39
Net Profit Margin	0,02	0,02	0,08	0,39	0,27
Return on Average Equity (ROEA)	0,14	0,01	0,01	0,13	0,14
Return on Average Assets (ROAA)	0,12	0,00	0,01	0,08	0,09
Liquidity Ratios					
Quick Ratio	0,38	0,42	0,30	0,34	0,33
Current Ratio	0,61	1,03	0,93	0,83	0,59
Operating Ratios					
Receivables Turnover Ratio	2,21	1,73	1,24	3,40	9,91
Inventory Turnover Ratio	3,51	1,35	0,49	0,76	2,48
Total Asset Turnover Ratio	0,30	0,18	0,11	0,22	0,32
Capital Structure Ratios					
Debt-to-Total-Assets Ratio	0,44	0,39	0,37	0,36	0,42
Debt-to-Equity Ratio	0,78	0,63	0,58	0,55	0,73

Profitability Ratios

The Gross Profit Margin decreased from 0.56 to 0.39, and the Net Profit Margin (Return on Net Revenue) fell from 0.39 to 0.27. This shift occurred because the 2025 revenue structure was dominated by the construction and installation segment (accounting for 62% of total revenue)—a sector with lower margins—rather than the high-margin real estate business that drove results in 2024. However, improvements in operational efficiency meant profits continued to grow well; this is reflected in the ROEA (Return on Average Equity) and ROAA (Return on Average Assets), which rose to 0.14 and 0.09 respectively in 2025 (compared to 0.13 and 0.08 in 2024).

Liquidity Ratios

The decline in 2025 current assets was mainly due to the collection of receivables and the reduction in inventory upon project handovers. Consequently, the Quick Ratio remained stable compared to previous years, standing at 0.33 at the end of 2025. The Current Ratio has stayed below 1 recently as the company aggressively invests in projects and increases short-term debt for working capital. In the coming years, as the company completes handovers of construction projects and ramps up real estate sales, this ratio is expected to improve toward a target of >1 to ensure short-term solvency.

Efficiency Ratios

Accounts Receivable Turnover: Increased to 9.91 in 2025 (from 3.40 in 2024) due to an 84% surge in revenue and significant collections from the Duy Tien Construction Investment Project Management Board.

Inventory Turnover: Increased from 0.76 to 2.48 as inventory values dropped following the handover of the Dong Van III and Moc Bac projects.

Total Asset Turnover: Rose slightly to 0.32, driven primarily by the sharp increase in construction revenue.

Capital Structure Ratios

The Debt-to-Total Assets and Debt-to-Equity ratios both increased to 0.41 and 0.73 respectively in 2025. This was primarily due to the increase in borrowings to fund working capital and long-term investments in major projects such as the Hoa Mac Hotel & Convention Center and the Tan Ha Housing Project.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

OPERATION OVERVIEW

SHAREHOLDER STRUCTURE AND REPORT ON CHANGES IN CHARTER CAPITAL

Stock Information

As at December 31, 2025:

Stock	NHA
Outstanding Shares (shares)	48.591.709
Market Capitalization (VND billion)	770
Free-Float Shares (shares)	48.591.709

Changes in equity

Date	Capital Expansion Method	Charter Capital Before the Issuance	Additional Charter Capital from the Issuance	Charter Capital After the Issuance
28/05/2025	Issuing shares to pay dividends	441.475.200.000	44.171.890.000	485.917.090.000

Transactions of internal persons and affiliated persons with shares of the company

No	Transacting Person	Relationship with Insiders	Shares Owned at the Start of the Period		Shares Owned at the End of the Period		Reason for Increase/Decrease (Purchase, Sale, Conversion, Bonus, etc.)
			Shares	Percentage	Shares	Percentage	
1	Nguyen Minh Hoan	Chairman of BOD	10.089.400	22,84%	11.098.340	22,84%	Received 1.008.940 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
1.1	Nguyen Ngoc Huong	Wife	1.383.366	3,13%	1.521.702	3,13%	Received 138.336 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
1.2	Nguyen Thi Thanh Huyen	Sister-in-law	62	0,00%	68	0,00%	Received 6 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
1.3	Nguyen Thanh My	Son	1.050.000	2,38%	1.155.000	2,38%	Received 105.000 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
2	Nguyen Duc Kien	Deputy General Director	2.186.226	4,95%	2.404.848	4,95%	Received 218.622 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
3	Nguyen Van Hung	Member of BOD	429.735	0,97%	472.708	0,97%	Received 42.973 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
4	Cu Duc Ngoc	Member of BOD	62.500	0,14%	68.750	0,14%	Received 6.250 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
5	Tran Ngoc Tuyen	Member of BOD	13.100	0,03%	0	0,00%	- Received 6.250 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment - Sell 14.410 shares
6	Nguyen Duc Long	General Director, Member of BOD	331.000	0,75%	379.100	0,78%	- Received 33.330 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment - Buy 15.000 shares
7	Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director	2.343.685	5,31%	2.574.636	5,30%	- Received 234.368 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment - Sell 3.417 shares
8	Ta Ngoc Nhat	Chief Accountant	934.169	2,11%	1.027.585	2,11%	Received 93.416 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment

Shareholder Structure

Shareholder Distribution by Geographic Area

No	Number	Shareholding	Number	Value (VND)	Percentage
1	Domestic	6.241	48.447.530	484.475.300.000	99,70%
2	Foreign	25	144.179	1.441.790.000	0,30%
3	Total	-	-	-	0,00%
Total		6.266	48.591.709	485.917.090.000	100%

Shareholder Structure by Individual / Institutional Investors

No	Number	Shareholding	Number	Value (VND)	Percentage
1	Individuals	6.248	48.386.161	483.861.610.000	99,58%
2	Institutions	18	205.548	2.055.480.000	0,42%
3	Total	-	-	-	0,00%
Total		6.266	48.591.709	485.917.090.000	100%

List of Major Shareholders Holding Over 5% of Shares

No	Individual/Institution Name	Position	Shareholding	Ownership Percentage	Shares have been deposited
1	Nguyen Minh Hoan	Chairman	11.098.340	22,84%	11.098.340
2	Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director	2.574.636	5,30%	2.574.636

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

Business environment 2025

Business environment 2026

Business performance 2025

Human resources

Project progress

Financial status

Shareholders, equity

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04.BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05.CORPORATE GOVERNANCE

06.SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS



PART 03

BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

- Business performance review
- Financial status
- Improvements in organize, policies,
management
- 2026 business plan

2025 BUSINESS PERFORMANCE REVIEW

2025 Business Performance

Items	Plan	Actual	% Planning	Change (%)
Revenue	260	295	113%	84%
Profit after tax	50	79	158%	25%
Net profit margin	19%	27%	118%	42%

The past year marked a significant stride for the Company amidst the positive recovery and growth momentum of the Real Estate and Construction sectors. The favorable business results achieved are a testament to our ability to capitalize on market opportunities, integrated with a robust internal foundation meticulously prepared over the years.

The Real Estate and Construction markets recorded clear signs of resurgence, underpinned by macroeconomic stability and the Government's proactive policies in resolving legal bottlenecks. The acceleration of public investment, coupled with sustained housing demand in a low-interest-rate environment, fostered a favorable business climate. This enabled the Company to realize its revenue and profit targets while enhancing overall corporate value.

REVENUE

295 VND Bn
▲ 84%

The Company's total revenue reached VND 295 billion, representing an 84% year-on-year growth and surpassing the annual target of VND 260 billion. Driven by the positive recovery of the real estate market and a strategic focus on public investment—evidenced by several major contracts won during the year—our revenue structure has become more balanced. Specifically, the Real Estate segment contributed 37% of total revenue, while Construction activities accounted for 61%, with the remainder derived from factory rentals and other services.

GROSS PROFIT

116 VND Bn
▲ 30%

Gross profit experienced solid growth, rising from VND 89.4 billion in 2024 to VND 115.9 billion in 2025, a 30% increase. The growth rate of gross profit was more moderate than that of revenue, primarily because the Construction segment—which carries a lower gross margin compared to Real Estate—represented a larger share of the total revenue mix.

PROFIT AFTER TAX

79 VND Bn
▲ 25%

Regarding operating expenses, the Company incurred no selling expenses during the year. G&A expenses saw a slight uptick from VND 7.6 billion to VND 9.7 billion, driven by increased personnel costs and outsourced services. Interest expenses rose due to an increase in total borrowings; however, this remained a minor component of the cost structure. The Company maintains a conservative leverage profile, with a D/E ratio significantly below the industry average. Benefiting from robust revenue growth and effective cost control, Profit After Tax reached VND 79 billion, a 25% increase over the previous year and significantly exceeding the annual plan by 158%.

Construction Report

In 2025, Ha Nam Province continued to prioritize the modernization of transportation networks and the synchronization of Industrial Park (IP) infrastructure. These initiatives have fostered a favorable environment for regional trade and streamlined the supply chain between local enterprises and broader consumer markets. The simultaneous commencement of several large-scale industrial park projects, coupled with the aggressive acceleration of key transportation infrastructure, has created a highly vibrant landscape for the construction and real estate sectors.

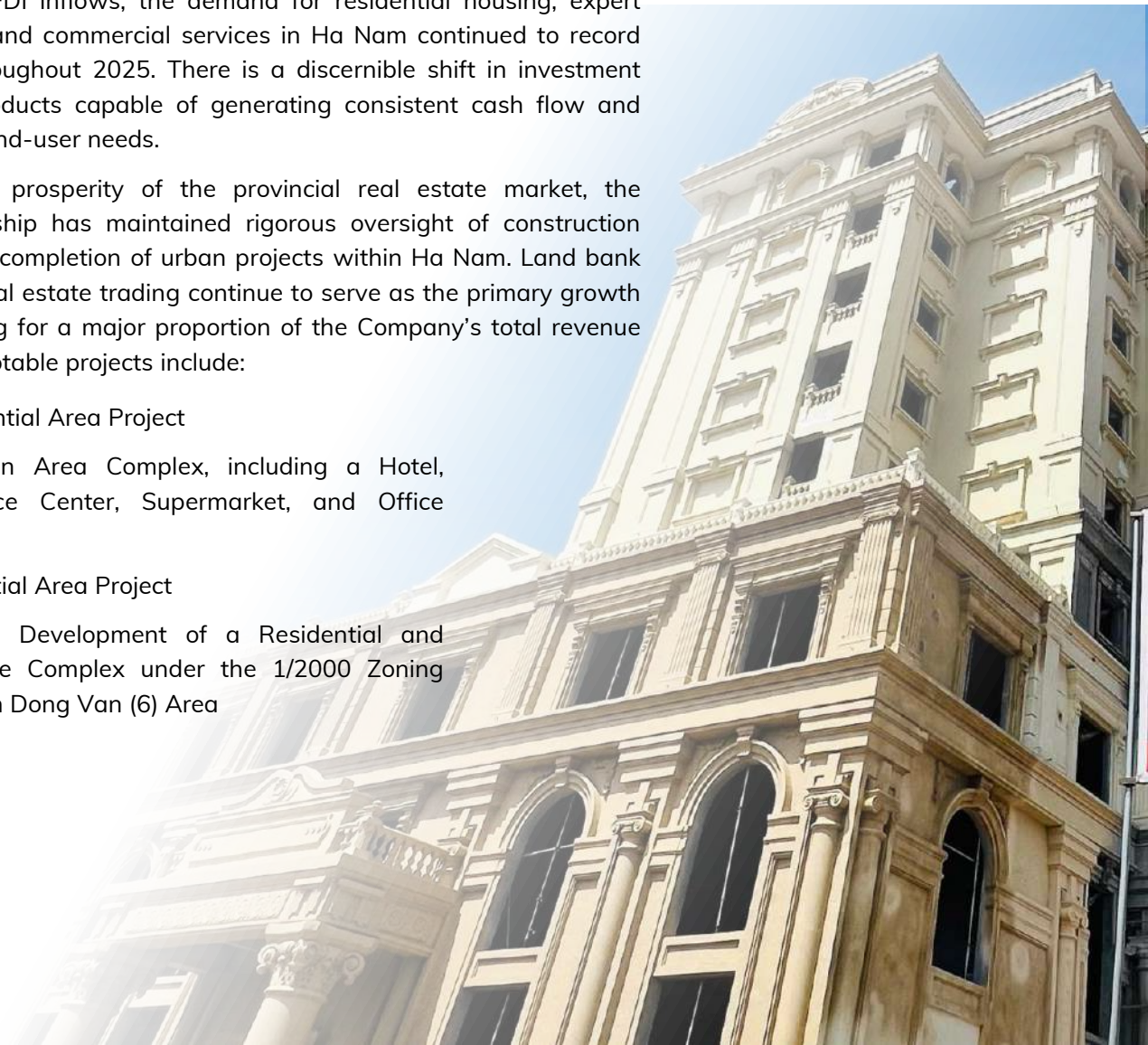
Real Estate Report

Entering 2025, the Ha Nam real estate market officially embarked on a "New Growth Cycle." The emergence of large-scale urban areas developed by reputable investors has served as a pivotal catalyst, driving the market's upward momentum.

With the expansion of key industrial zones (Dong Van, Thanh Liem, Chau Son) and steady FDI inflows, the demand for residential housing, expert accommodations, and commercial services in Ha Nam continued to record robust growth throughout 2025. There is a discernible shift in investment capital toward products capable of generating consistent cash flow and serving authentic end-user needs.

Aligning with the prosperity of the provincial real estate market, the Company's leadership has maintained rigorous oversight of construction schedules and the completion of urban projects within Ha Nam. Land bank exploitation and real estate trading continue to serve as the primary growth engines, accounting for a major proportion of the Company's total revenue and gross profit. Notable projects include:

- Moc Bac Residential Area Project
- Hoa Mac Urban Area Complex, including a Hotel, Commercial Service Center, Supermarket, and Office Leasing Space
- Tan Ha Residential Area Project
- Investment and Development of a Residential and Commercial Service Complex under the 1/2000 Zoning Plan for the Eastern Dong Van (6) Area



- 01. GENERAL INFORMATION
- 02. OPERATION OVERVIEW
- 03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

Business performance review

Financial status

Improvements in organize, policies, management

2026 business plan

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07. FINANCIAL STATEMENTS

FINANCIAL STATUS

Assets

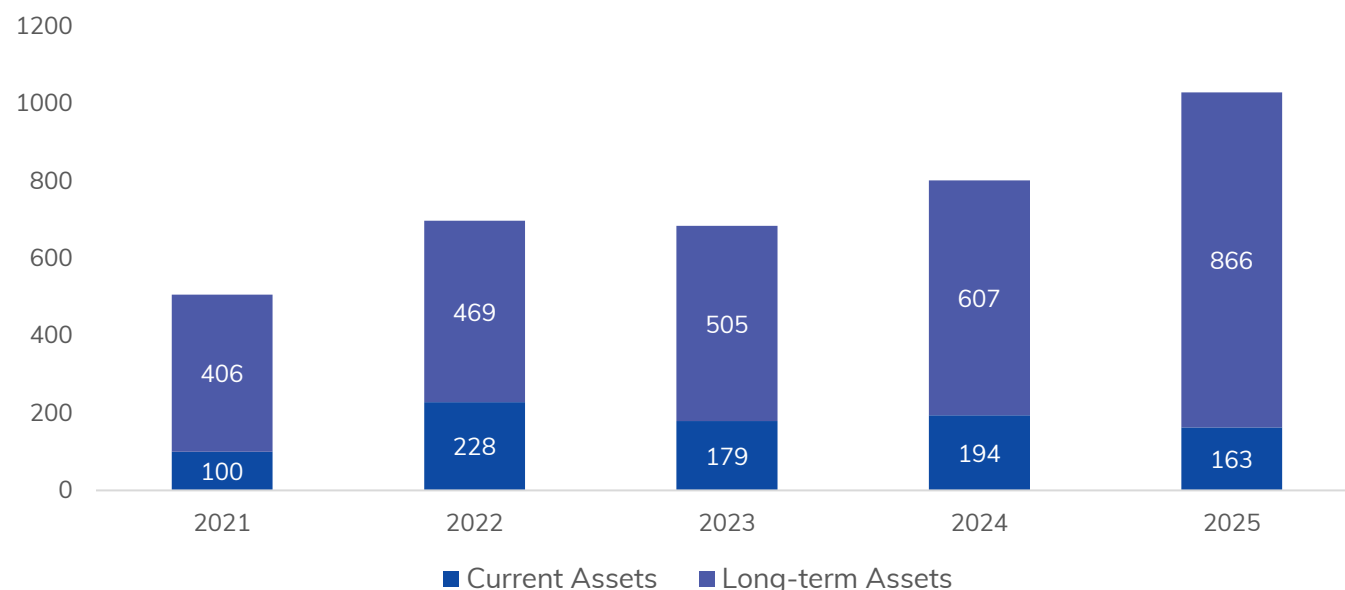
Unit: VND Bn	2021	2022	2023	2024	2025
Current Assets	100	228	179	194	163
Long-term Assets	406	469	505	607	866
Total Assets	506	697	685	801	1.029

The Company's Total Assets have demonstrated consistent growth over the 2021–2025 period (with the exception of 2023, due to severe real estate market volatility), driven by the continuous implementation of new projects.

Current Assets: As of year-end 2025, Current Assets stood at VND 163 billion, representing a slight decrease of nearly VND 30 billion compared to the previous year. This was primarily attributed to a reduction in short-term receivables, which fell from VND 57 billion to VND 29 billion. During the year, the Company accelerated the sale of projects, successfully converting inventory into cash, thereby significantly strengthening short-term liquidity.

Non-Current Assets: Long-term assets continued their upward trajectory, reaching over VND 866 billion in 2025 as project execution ramped up. These assets are primarily concentrated in Construction in Progress (CIP), featuring major projects such as: Hotel, Commercial, Supermarket, and Office Complex in Hoa Mac Urban Area (VND 231 billion). BT road project from Hoa Mac to DH05 and the reciprocal urban projects in Van Xa – Cho Luong (VND 210 billion). Tan Ha Residential Project (VND 103 billion)

Total Assets 2021-2025 (VND Bn)



Capital

Unit: VND Bn	2021	2022	2023	2024	2025
Short-term Liabilities	163	209	193	234	278
Long-term Liabilities	59	61	59	51	156
Equity	284	427	433	516	595

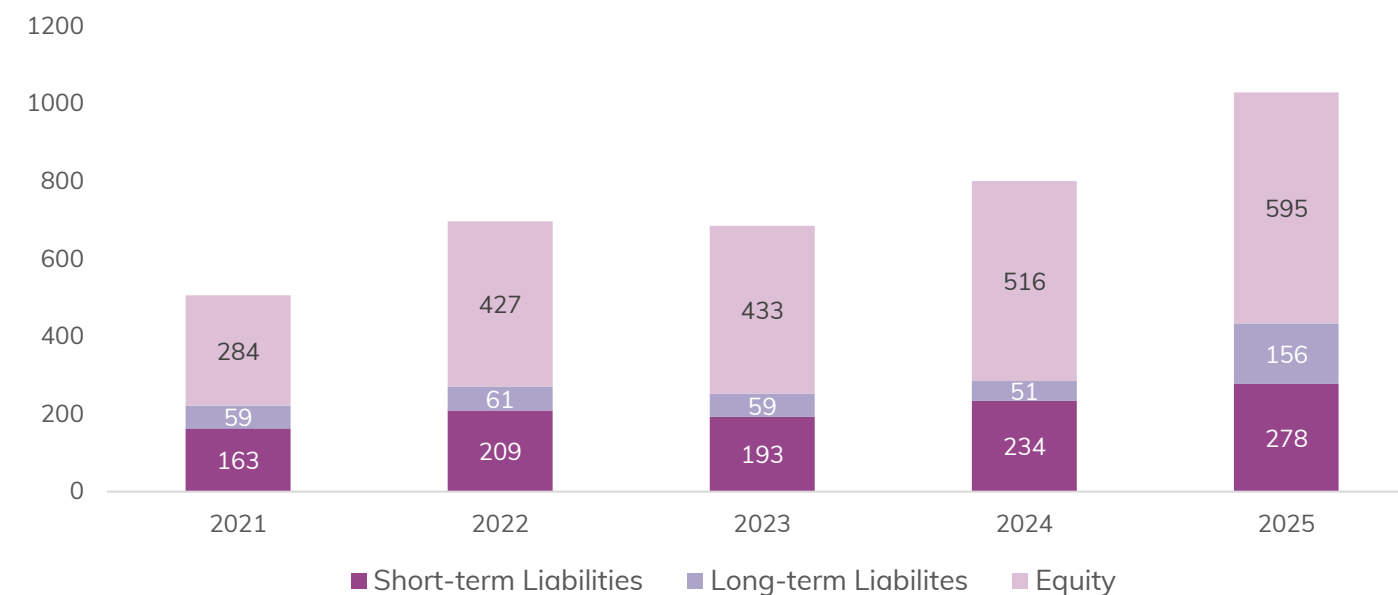
Total Liabilities: At the end of 2025, Total Liabilities reached VND 434 billion, a sharp increase of VND 150 billion (equivalent to a 53% growth YoY).

Short-term liabilities continued to represent the majority of the debt mix at 64% (a decrease from 82% in the prior year). Key items include short-term debt (VND 155 billion) and accounts payable to suppliers (VND 46 billion).

Long-term debt saw a significant rise to VND 156 billion (from VND 50 billion) as the Company secured bank financing to fund long-term project developments.

Owner's Equity: Equity reached VND 595 billion at year-end, an increase of VND 79 billion (up 15%). This growth was entirely driven by the undistributed profit after tax generated during the period.

Total Capital 2021-2025 (VND Bn)



IMPROVEMENTS IN ORGANIZATIONAL STRUCTURE, POLICIES, AND MANAGEMENT

- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
 - Business performance review
 - Financial status
 - Improvements in organize, policies, management
 - 2026 business plan
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT
- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT
- 07.FINANCIAL STATEMENTS

Human Resources

In 2025, the Board of Management continued to implement flexible governance solutions to effectively adapt to macroeconomic and market fluctuations. The Company prioritized a high-quality human resource development strategy by continuously enhancing compensation policies and establishing competitive mechanisms to attract and retain top-tier talent. Concurrently, periodic personnel reviews and organizational assessments were conducted to maximize individual potential and optimize operational efficiency across all departments. The leadership also placed a strong emphasis on fostering a professional, healthy, and cohesive working environment, creating a powerful impetus for employees to contribute their best efforts toward the Company's resilience and sustainable development.



Control Processes

To enhance systemic stability and operational performance, the Company consistently reviewed and upgraded its internal assessment procedures to effectively identify and mitigate potential risks. The accelerated application of technology in corporate governance has optimized control processes, enabling the Board of Management to respond swiftly and accurately to constant market volatility. Furthermore, early warning systems and flexible response scenarios were strengthened, ensuring that all business activities strictly comply with current legal regulations and transparent governance standards.



Corporate Culture

Corporate culture at the Company prioritizes the spirit of partnership and close-knit cohesion among all members. Through extracurricular activities, team-building trips, and commemorative events, the Company has successfully built a friendly workplace that encourages cross-departmental collaboration and spreads positive energy throughout the workforce.

Regarding customer relations, the Company remains steadfast in its "customer-centric" philosophy and upholds the principle of "Prestige" (Trust) in every transaction. We are committed to safeguarding our brand reputation by providing high-quality products and services, ensuring strict adherence to committed timelines and contractual terms, thereby consolidating the trust of our partners and clients.



Social Responsibility

The Company is deeply aware that corporate growth must go hand-in-hand with community prosperity. Beyond core business activities, the Company actively participates in social welfare programs, contributing to the development of local infrastructure—such as electrical systems and transport networks—and supporting urban greening initiatives. Additionally, occupational safety at construction sites remains a top priority, ensuring the best possible working conditions and protecting the health of the workforce directly involved in production.



2026 BUSINESS PLAN

2026 Business Plan

Despite the broader economic headwinds and sector-specific challenges, the Company is committed to achieving its established business objectives for 2026:

Revenue Targets: The Company anticipates the continued sale and handover of land lots at the Moc Bac Residential Project, with an estimated revenue of VND 30 billion. Additionally, revenue from construction activities and factory leasing services is projected to reach approximately VND 220 billion.

Profit After Tax: The planned Profit After Tax attributable to shareholders is targeted at approximately VND 50 billion.

Dividend Policy: The Company intends to propose a dividend payout for the current year at a rate of 10% in shares. Undistributed profit is retained to continue financing ongoing projects.



Human Resources Development Plan

Entering 2026, the Company reaffirms that its people are the core driver of sustainable growth. The focal point of our strategy is to intensify specialized and practical training programs for engineers, management, and staff, ensuring our workforce consistently meets the industry's most stringent professional standards. Concurrently, the Company will refine its performance management system toward greater fairness and transparency in evaluation and ranking criteria. This mechanism serves not only to optimize rewards and benefits but also provides a foundation for optimal personnel placement and clear career advancement paths, thereby nurturing talent and strengthening employee engagement.

Financial Plan

In the coming year, the Company remains steadfast in its goal to maintain a safe and sustainable capital structure. We will actively expand strategic partnerships with state-owned and joint-stock commercial banks to diversify credit supply. Optimizing interest rates and flexible borrowing policies will provide the foundation for the Company to develop financial support packages tailored to specific target customer segments. Additionally, Investor Relations (IR) activities will be elevated to enhance transparency, improve stock liquidity, and affirm the Company's prestige on the stock market, ensuring robust capital mobilization for long-term strategies.

Operational and Management Plan

The Company aims to enhance the proactivity and executive capacity of its leadership team at all levels. To realize this goal, we will implement synchronized internal training programs in collaboration with prestigious educational institutions to elevate modern management mindsets. Furthermore, a decisive lean organizational restructuring will be executed to optimize operational efficiency, minimize intermediary costs, and ensure the business operates on the principles of thrift and effectiveness while remaining agile amidst market fluctuations.

Project Management Plan

The Company will prioritize financial resources for its core production and business activities, specifically focusing on compensation and site clearance at key projects that have received investment policy approval to recover large-scale land banks. Progress and quality control processes will be strictly enforced based on the established standardized project management system, ensuring all milestones are achieved according to the approved schedule. For residential projects, the Company will strive for timely completion and handover, honoring our commitments to quality and delivery timelines to drive a breakthrough in revenue and profit.



- 01. GENERAL INFORMATION
- 02. OPERATION OVERVIEW
- 03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
 - Business performance review
 - Financial status
 - Improvements in organize, policies, management
 - 2026 business plan
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT
- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT
- 07. FINANCIAL STATEMENTS



PART 04

BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

Evaluation of the BOD on business
performance 2025

BOD's Plans and strategies for 2026

EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTION ON BUSINESS PERFORMANCE IN 2025

The 2025 fiscal year was characterized by global economic volatility, as new tariff policies exerted significant pressure on global supply chains and input costs. However, in stark contrast to these external headwinds, the domestic Real Estate and Construction markets recorded a robust and definitive recovery. This resurgence was fueled by the Government's decisive efforts to refine the legal framework and resolve long-standing bottlenecks, combined with a strategic acceleration of public investment to drive sustainable economic growth.

Acutely aware of these shifting market trends, the Company proactively optimized its operational processes and concentrated resources on key arterial projects. By effectively leveraging supportive government policies alongside the rapid breakthrough in local infrastructure, the Company achieved highly positive business results. Beyond meeting all established financial targets, these accomplishments have fortified the Company's internal foundations, ensuring a high state of readiness for the subsequent phase of growth.

Regarding meeting protocols and the issuance of decisions, the BOD strictly complied with legal regulations and the Company's Charter. In 2025, the Board convened a total of 18 regular meetings and passed 18 key Resolutions to fulfill its supervisory functions and direct the Board of Management in realizing the business objectives entrusted by the General Meeting of Shareholders. All decisions and Resolutions were issued in accordance with proper legal procedures, ensuring high legal validity and responding swiftly and effectively to practical operational requirements, contributing significantly to the Company's overall success over the past year.

No.	Board Member	Meetings Attended	Attendance Rate	Reason for not attending
1	Mr. Nguyen Minh Hoan	18	100%	
2	Mr. Cu Duc Ngoc	18	100%	
3	Mr. Nguyen Van Hung	18	100%	
4	Mr. Tran Ngoc Tuyen	18	100%	
5	Mr. Nguyen Dac Long	18	100%	

Business Performance Evaluation

Items	Plan	Actual	Completion Rate
Revenue	260	295	113%
Profit after tax	50	79	158%

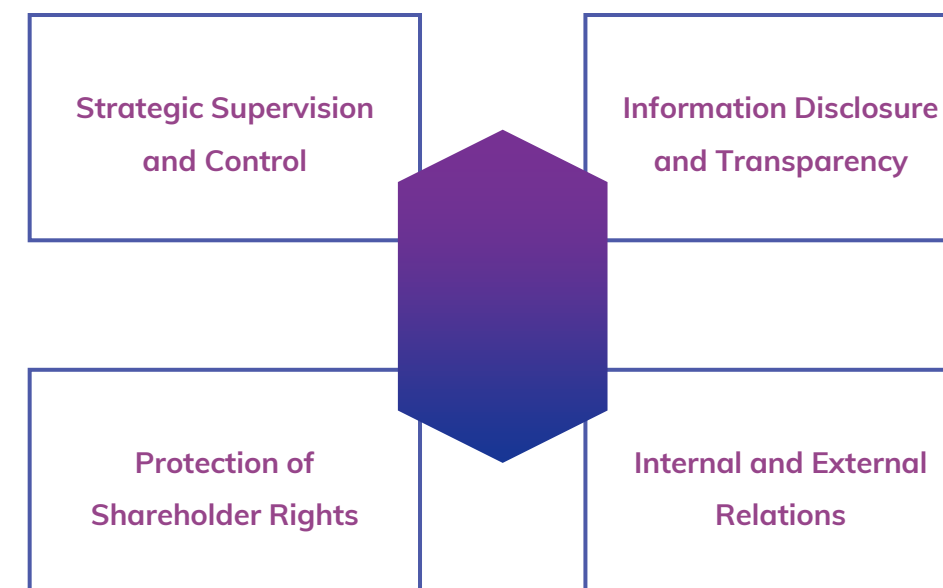
Evaluation:

Benefiting from the recovery and growth momentum across both the real estate and construction markets, and under the strategic direction of the Board of Directors, the Board of Management has successfully steered the Company to achieve highly positive business results, surpassing all established targets. The accomplishments of 2025 serve as a vital premise for continued growth in 2026, as the economy is expected to recover more robustly driven by the Government's supportive policies and economic stimulus packages.

Evaluation of the Board of Direction on Organization and Operations

In 2025, the Board of Directors (BOD) reaffirmed its pivotal role in corporate governance through close and agile coordination with the Board of Management. Embracing a spirit of solidarity and innovation, the BOD ensured a modern approach to executive leadership while steadfastly maintaining the Company's sustainable core values. Strictly adhering to the Resolutions of the General Meeting of Shareholders, the BOD maintained a high focus on core production and business activities, issuing timely strategic decisions and flexible solutions. These actions generated positive impacts across the entire system, ensuring stable growth and sustainable development.

Activities of the Board of Directors



- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

Evaluation of the BOD on business performance 2025

BOD's Plans and strategies for 2026

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

EVALUATION OF THE BOARD OF DIRECTION ON BUSINESS PERFORMANCE IN 2025

Supervision of the Executive Board

In 2025, the Board of Directors (BOD) performed regular and timely supervision and direction of the Board of Management's (BOM) activities in accordance with its functions and authorities, aligned with the Law on Enterprises and the Company's Charter:

- The BOD consistently monitored BOM activities through direct BOD meetings, monthly BOM briefing sessions, and comprehensive reporting (Quarterly, Semi-annual, and Annual Financial Statements; BOM Operational Reports).
- The BOD organized direct working sessions on essential matters, ensuring clear delegation of duties for the BOM to execute and implement tasks effectively.
- Ensuring that all BOM activities strictly complied with legal regulations, the orientations of the General Meeting of Shareholders (GMS), and the issued Resolutions of the BOD..

The BOD assesses the performance of the BOM in the following aspects:

Construction Activities

With extensive experience and a solid reputation in the Ha Nam market, the Company reaffirmed its leading position in 2025 by winning bids and deploying a series of large-scale infrastructure and civil projects. Acting as both developer and general contractor, the Company made significant strides at key projects, including the Hotel-Commercial Complex in Hoa Mac Urban Area, the BT road connecting Hoa Mac to DH05, and modern industrial factory systems.

Looking ahead, the Government's aggressive push for public investment disbursement (aiming for a 10% GDP growth target in 2026) will create substantial growth headroom for the construction segment. On this foundation, the BOM will continue to pursue new bidding plans while concentrating resources on completing ongoing projects to ensure progress, quality, and optimal shareholder value.

Real Estate Activities

Over the past year, the Company continued to develop existing projects, including the Moc Bac Residential Area, Hoa Mac Hotel, and Dong Van Residential & Commercial Complex, while initiating a major new development, the Tan Ha Residential Project. Revenue recognition from the Moc Bac project continued this year and is projected to persist through the coming year.

In 2026, the real estate market is expected to shift away from speculative "land fevers" toward intrinsic value. Enterprises possessing clean land banks, transparent legal status, and strong execution capabilities will remain resilient against market volatility. Despite a higher interest rate environment, the market will benefit from catalysts such as key infrastructure projects and a surge in FDI and industrial real estate in satellite provinces, driving authentic demand and long-term investment.

Based on industry growth expectations, the Board of Directors will direct the Executive Board to continue implementing unfinished projects while simultaneously selling completed projects to generate revenue and profits for shareholders. In addition, they will continue to research potential projects for the future.

CSR activities

As a public entity, the Company is steadfast in its commitment to sustainable growth linked with community responsibility. We consistently allocate significant resources to philanthropic activities and local development. In governance, the BOD and BOM are committed to strict adherence to the Company's Charter, scientific delegation of duties, and maximum transparency. All decisions are made based on the rule of law and the protection of the legal rights of all shareholders, especially minority shareholders.

Financial Management

The Company continues to maintain a prudent yet flexible financial management policy. We effectively capitalized on the low-interest-rate environment to restructure capital and increase borrowings for production and business while ensuring financial leverage remains within safe thresholds. Our Debt-to-Equity ratio is currently low compared to the industry average, minimizing interest expense pressure and protecting financial health against market fluctuations.

Management

The Board of Management successfully executed a governance philosophy that balances sustainable traditional values with modern operating models. Compensation and benefit policies have been refined based on actual performance, fostering employee engagement and loyalty. Strict compliance with internal controls and departmental regulations has ensured seamless operations and minimized operational risks.



- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

Evaluation of the BOD on business performance 2025

BOD's Plans and strategies for 2026

- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT
- 07.FINANCIAL STATEMENTS

BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

BOARD OF DIRECTORS' PLANS AND STRATEGIES FOR 2026

Business Plan

BOD activities will continue to be conducted based on legal compliance, majority rule, integrity, and prudence to ensure the effective implementation of the 2026 Annual General Meeting of Shareholders' Resolutions.

Establish business orientations for 2026 to ensure the fulfillment of planned targets and achieve high growth rates.

Under the BOD's direction, the BOM will further accelerate the progress of ongoing projects, focusing on completion to generate revenue and profit for shareholders. (refer to the "**Investment and Project Implementation**" section for details)

For non-project segments, the BOD remains focused on civil engineering, transportation, and irrigation infrastructure utilizing both state budget and private capital. This segment provides stable employment and income for staff, maintaining organizational stability.

Corporate Governance

Continuously improve the working environment and maintain internal and external training programs to enhance human resource quality.

Effectively integrate corporate culture into daily operations to enhance the attractiveness of the workplace.

Oversee compliance with the Company's Charter and internal regulations to ensure transparency in business activities and respect the legal rights and interests of shareholders.

- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

Evaluation of the BOD on business performance 2025

BOD's Plans and strategies for 2026

- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT
- 07.FINANCIAL STATEMENTS





PART 05

BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

BOD's activities

BOS's activities

Transactions, Remuneration, Benefits

BOARD OF DIRECTORS'S ACTIVITIES

The Role of Corporate Governance in the Development of NHA

Corporate governance is the vital foundation ensuring operational efficiency and the sustainable development of the enterprise. The Company's activities are organized into functional blocks, each responsible for different areas within the value chain, thereby ensuring effective coordination in management and operations. For Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (NHA), governing the enterprise with transparency, accountability, and compliance with best practices is a consistent guiding principle. This approach aims to safeguard the long-term interests of both the Company and its shareholders while harmonizing the rights of all stakeholders.

In 2025, the Board of Directors (BOD) continued to perform its oversight function regarding business production activities and the implementation of General Meeting of Shareholders' resolutions through the Board of Management, in accordance with their prescribed functions and authorities. Concurrently, the Board of Directors regularly monitored, evaluated, and controlled risks arising during operations, providing timely decisions and strategic orientations aligned with the Company's practical situation.

Introduction of the Board of Directors

No.	Members of the Board of Directors	Position	Date of Appointment / Cessation as Member of the Board of Directors / Independent Board Member	
			Date of Appointment	Date of Cessation
1	Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman	15/04/2025	
2	Mr. Cu Duc Ngoc	Member of the Board of Directors	15/04/2025	
3	Mr. Nguyen Van Hung	Member of the Board of Directors	15/04/2025	
4	Mr. Tran Ngoc Tuyen	Independent Board Member	15/04/2025	
5	Mr. Nguyen Duc Long	Member of the Board of Directors	15/04/2025	

Board of Directors' Activities in 2025

Board of Directors' Member Information

No.	Members of the Board of Directors	Position	Number of shares	Ownership percentage
1	Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman	11.098.340	22,84%
2	Mr. Cu Duc Ngoc	Member of the Board of Directors	68.750	0,14%
3	Mr. Nguyen Van Hung	Member of the Board of Directors	472.708	0,97%
4	Mr. Nguyen Duc Long	Member of the Board of Directors	379.100	0,78%
5	Mr. Tran Ngoc Tuyen	Independent Board Member	0	0,00%

In 2025, the Board of Directors held 18 meetings with the attendance rate of its members as follows:

No.	Members of the Board of Directors	Number of Board of Directors' Meetings Attended	Attendance Rate	Reason for Non-Attendance
1	Mr. Nguyen Minh Hoan	18	100%	
2	Mr. Cu Duc Ngoc	18	100%	
3	Mr. Nguyen Van Hung	18	100%	
4	Mr. Tran Ngoc Tuyen	18	100%	
5	Mr. Nguyen Duc Long	18	100%	



- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT
- 05. CORPORATE GOVERNANCE

BOD's activities

BOS's activities

Transactions, Remuneration

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

BOARD OF DIRECTORS'S ACTIVITIES

List of Board of Director's Resolutions Prohibited in 2025

No	Resolution/Decision Number	Date	Content	Approval Rate
1	01/2025/NHA/NQ-HĐQT	02/26/2025	Resolution of the Board of Directors approving the organization of the Annual General Meeting of Shareholders in 2025;	100%
2	02/2025/NHA/NQ-HĐQT	03/07/2025	Resolution of the Board of Directors approving the dismissal of a member of the Internal Audit Committee and the appointment of a new member;	100%
3	03/2025/NHA/NQ-HĐQT	04/17/2025	Resolution of the Board of Directors approving the election of the Chairman of the Board of Directors for the 2025–2030 term;	100%
4	04/2025/NHA/NQ-HĐQT	04/23/2025	Resolution of the Board of Directors regarding the implementation of the plan to issue shares for dividend payment for the year 2024;	100%
5	05/2025/NHA/NQ-HĐQT	05/13/2025	Resolution of the Board of Directors on the determination of the final registration date for exercising the right to receive 2024 dividends via share issuance;	100%
6	06/2025/NHA/NQ-HĐQT	06/03/2025	Resolution of the Board of Directors approving the results of the share issuance for dividend payment for the year 2024;	100%
7	07/2025/NHA/NQ-HĐQT	06/06/2025	Resolution of the Board of Directors on the selection of the auditing firm for 2025;	100%
8	08/2025/NHA/NQ-HĐQT	06/09/2025	Resolution of the Board of Directors approving the plan and proposal for obtaining a long-term loan from the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ha Nam Branch;	100%
9	09/2025/NHA/NQ-HĐQT	07/22/2025	Resolution of the Board of Directors approving the plan and proposal for obtaining a long-term loan from the Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ha Nam Branch;	100%
10	10/2025/NHA/NQ-HĐQT	08/06/2025	Resolution of the Board of Directors on detailed implementation of the plan for the additional public offering of shares in 2025;	100%
11	11/2025/NHA/NQ-HĐQT	08/06/2025	Resolution of the Board of Directors approving the plan to ensure the maximum foreign ownership ratio at the Company in the additional public offering of shares in 2025;	100%
12	12/2025/NQ-HĐQT	08/07/2025	Resolution of the Board of Directors approving the dossier for the additional public offering of shares;	100%
13	13/2025/NHA/NQ-HĐQT	08/26/2025	Resolution of the Board of Directors approving the plan and scheme for long-term borrowing from Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ha Nam Branch;	100%
14	14/2025/NHA/NQ-HĐQT	09/25/2025	Resolution of the Board of Directors on adjusting the plan for the additional public offering of shares in 2025 and the detailed plan for use of proceeds from the offering;	100%

No	Resolution/Decision Number	Date	Content	Approval Rate
15	15/2025/NHA/NQ-HĐQT	09/26/2025	Resolution of the Board of Directors approving the registration dossier for the additional public offering of shares;	100%
16	15/2025/NHA/NQ-HĐQT	11/10/2025	Resolution of the Board of Directors approving the plan and scheme for borrowing from Saigon Thuong Tin Commercial Joint Stock Bank – Ha Nam Branch;	100%
17	17/2025/NHA/NQ-HĐQT	11/14/2025	Resolution of the Board of Directors on the implementation of the public share distribution and the record date for exercising share purchase rights;	100%
18	18/2025/NHA/NQ-HĐQT	12/11/2025	Resolution of the Board of Directors approving the proposal for a new credit limit at Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development – Duy Tien Branch, Ha Nam.	100%

Activities of the Independent Board of Directors Members

The Independent Members of the Board of Directors actively participated in and chaired regular working sessions to advise the Executive Board on project management and development, system and process improvements, marketing and sales strategies, as well as human resources matters. In addition, the Independent Board Members consistently provided independent and objective opinions, assessments, and viewpoints to the Board of Directors and the Chairman regarding critical issues of the Company.

Supervisory Activities of the Board of Directors over the Executive Board

In 2025, the Board of Directors (BOD) continued to maintain regular and timely supervision and strategic direction over the Board of Management's activities, ensuring compliance with their prescribed functions and authorities in accordance with the Law on Enterprises 2020 and the Company's Charter:

Regular supervision of business and production plans: The BOD required the Board of Management to provide periodic reports on operational results, enabling the timely implementation of solutions to enhance business efficiency.

Monthly general briefing meetings: These meetings were organized with the participation of the Board of Directors, the Supervisory Board, the Board of Management, and Department Heads. The objectives were to evaluate the progress of business production tasks, results achieved, establish detailed plans for the following month, and resolve outstanding operational issues.

Compliance and Information Disclosure: The BOD consistently urged and monitored the Board of Management to ensure that reporting and information disclosure strictly adhered to current legal regulations.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

BOD's activities

BOS's activities

Transactions, Remuneration

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

BOARD OF DIRECTORS'S ACTIVITIES

Activities of the Board of Directors' subcommittees

The Internal Audit Committee has operated according to the proposed scope of activities:

Monitor and evaluate governance, risk management and internal control processes to help the Company achieve its strategic, operational, compliance and financial goals.

Provide in-depth analysis and recommendations based on data assessment and business processes.

Provide independent and objective advice and recommendations related to governance processes, risk management and internal control.

Perform audits before, at the same time and after implementing projects, programs, and operational plans of the audit department/unit.

Consulting businesses in choosing and controlling the use of independent audit services to ensure savings and efficiency.

Periodically report on the purpose, authority, responsibilities and performance of the internal audit department in relation to the department's plan.



BOARD OF SUPERVISORS'S ACTIVITIES

Introduction of Board of Supervisors

The Board of Supervisors consists of 3 Supervisors elected by the AGM to carry out supervisory activities in accordance with the law and the Company's Charter. The specific list of Supervisory Board members is as follows:

No	Supervisory Board Members	Position	Start Date as a Member of the Supervisory Board	Professional qualifications
1	Mrs. Duong Thi Huyen	Head of BOS	The date becoming: 04/15/2025	Manager
2	Mr. Bui Thanh Luan	Member of BOS	The date becoming: 04/15/2025	Engineer
3	Mr. Nguyen Van Nghia	Member of BOS	The date becoming: 04/15/2025	Engineer
4	Mrs. Dang Thi Thu Phuong	Member of BOS	Dismissal Date: 04/15/2025	Bachelor
5	Mr. Tran The Kien	Member of BOS	Dismissal Date: 04/15/2025	Bachelor

In 2025, the Board of Supervisors held 4 meetings with the following attendance rates of its members:

No.	Members of Board of Supervisors	Number of meetings attended	Attendance rate	Voting rate	Reasons for absence
1	Mrs. Duong Thi Huyen	03	100%	100%	New appointment
2	Mr. Bui Thanh Luan	03	100%	100%	New appointment
3	Mr. Nguyen Van Nghia	04	100%	100%	
4	Mrs. Dang Thi Thu Phuong	01	100%	100%	Dismissal
5	Mr. Tran The Kien	01	100%	100%	Dismissal

Supervising BOD, BOM and shareholders by Board of Supervisors:

In 2025, the Supervisory Board has closely coordinated with the Board of Directors and the Board of General Directors in inspecting and monitoring the Company's production and business activities and financial situation.

On the part of the Board of Directors, the Board of General Directors and functional departments have provided complete and timely information and documents on the management, administration and business activities of the Company at the request of the Company. Board of Supervisors; create conditions for the Supervisory Board to exercise its rights and duties in accordance with the provisions of law and the Company's Charter.

Regarding relations with shareholders: In 2025, there didn't have documents from shareholders or groups of shareholders sent to the Supervisory Board to request an inspection of issues related to the management and administration of the Board of Directors. Board of Directors, Board of Directors and other aspects of the Company's operations.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

BOD's activities

BOS's activities

Transactions, Remuneration

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

BOARD OF SUPERVISORS'S ACTIVITIES

The coordination among the Board of Supervisors, Audit Committee, the Board of Management, Board of Directors and other managers:

Inspect and review issued internal management documents to ensure compliance with newly issued legal regulations and the Company's development situation.

Quarterly, appraise reports evaluating the management work of the Board of Directors, reporting on the production and business situation of the General Director of the Company and appraising financial statements, ensuring that the reports reflect an average actual business operations and financial situation of the company at the time of reporting.

Check the resolutions and decisions of the Board of Directors to ensure the appropriateness of authority in decision-making work. Participate in contributing ideas and performing a comprehensive control role (inspection and supervision before, during and after operations), identifying and controlling potential risks within or outside the company.

Control the management and use of capital to preserve and develop the Company.

The results of the appraisal of the Company's Financial Statements

The Supervisory Board agrees with the contents of the 2025 Financial Statements prepared by the Board of General Directors and the Finance - Accounting Department of the Company, which have been audited by International Auditing and Valuation Company Limited. The Financial Statements present fairly and accurately, in all material respects, the Company's financial position as of December 31, 2025, in accordance with the current Vietnamese Enterprise Accounting Standards, accounting regulations, and relevant legal provisions. Some key indicators achieved in 2025 according to the Financial Statements are as follows:

The company's business performance items (according to the audited financial statements for 2025)

Items	Performance in 2023	Performance in 2024	% Achieved Compared to 2023
Revenue	160	295	184%
Profit Before Tax	79	99	126%
Profit After Tax	63	79	125%

Company's asset items (according to audited financial statements for 2025)

Items	Performance in 2023	Performance in 2024	% Achieved Compared to 2023
Short-term Assets	194	163	84%
Long-term Assets	607	866	143%
Total Assets	801	1.029	129%

TRANSACTIONS, REMUNERATION, AND OTHER BENEFITS

Salaries, Bonuses, Remuneration, and Other Benefits of the Board of Directors and the Supervisory Board

Remuneration of the Board of Directors: In 2025, the total amount of remuneration paid by the Company to the members of the Board of Directors was 736.8 million VND.

Remuneration of the Supervisory Board: In 2025, the total amount of remuneration paid to the members of the Supervisory Board was 239.8 million VND.

No	Name	Annual remuneration	Bonus in the Year
BOARD OF DIRECTORS			
1	Nguyen Minh Hoan	262.600.000	
2	Cu Duc Ngoc	203.200.000	
3	Nguyen Van Hung	235.000.000	
4	Tran Ngoc Tuyen	36.000.000	
Total		736.800.000	
BOARD OF SUPERVISORS			
1	Duong Thi Huyen	191.800.000	
2	Tran The Kien	24.000.000	
3	Dang Thi Thu Phuong	24.000.000	
Total		239.800.000	

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

BOD's activities

BOS's activities

Transactions, Remuneration

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

TRANSACTIONS, REMUNERATION, AND OTHER BENEFITS

Transactions of insiders and related persons with the shares of the listed company

No	Transaction executor	Relationship with internal persons	Number of shares owned at the Beginning of the period		Number of shares owned at the Ending of the period		Reason for increase or decrease (buy, sell, conversion, reward, etc.)
			Number of shares	Percentage	Number of shares	Percentage	
1	Nguyen Minh Hoan	Chairman of BOD	10.089.400	22,84%	11.098.340	22,84%	Received 1.008.940 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
1.1	Nguyen Ngoc Huong	Wife	1.383.366	3,13%	1.521.702	3,13%	Received 138.336 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
1.2	Nguyen Thi Thanh Huyen	Sister-in-law	62	0,00%	68	0,00%	Received 6 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
1.3	Nguyen Thanh My	Son	1.050.000	2,38%	1.155.000	2,38%	Received 105.000 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
2	Nguyen Duc Kien	Deputy General Director	2.186.226	4,95%	2.404.848	4,95%	Received 218.622 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
3	Nguyen Van Hung	Member of BOD	429.735	0,97%	472.708	0,97%	Received 42.973 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
4	Cu Duc Ngoc	Member of BOD	62.500	0,14%	68.750	0,14%	Received 6.250 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment
5	Tran Ngoc Tuyen	Member of BOD	13.100	0,03%	0	0,00%	- Received 6.250 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment - Sell 14.410 shares
6	Nguyen Duc Long	General Director, Member of BOD	331.000	0,75%	379.100	0,78%	- Received 33.330 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment - Buy 15.000 shares
7	Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director	2.343.685	5,31%	2.574.636	5,30%	- Received 234.368 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment - Sell 3.417 shares
8	Ta Ngoc Nhat	Chief Accountant	934.169	2,11%	1.027.585	2,11%	Received 93.416 shares from the issuance of shares for the 2024 dividend payment

Evaluation Of Compliance With Corporate Governance Regulations

Effective corporate governance has always been the foundation for long-term and sustainable development. As one of the leading reputable brands in Vietnam, NHA's corporate governance activities have always fully complied with the regulations of current Vietnamese law, playing a decisive role in promoting business operations and achieving medium and long-term sustainable development goals.

In addition to building a strong governance structure based on compliance with Vietnamese law, the Company will develop and issue a system of internal regulations to create a unified and consistent governance mechanism, enabling professional, transparent, and efficient control and supervision of the Company's activities, thereby ensuring the interests of shareholders and investors.



PART 06

SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

Message and Strategy

Long-term vision in investment and business

Responsibility in the use of resources, energy

Creating value for employees and the
community

MESSAGE AND SUSTAINABLE DEVELOPMENT STRATEGY

Sustainable development is defined as the balance between economic growth and the creation of positive social values, alongside environmental protection or the mitigation of negative environmental impacts. This is no longer merely an individual goal for a specific enterprise or nation but has become a global strategic priority. In Vietnam, the Government has enacted numerous strategies and policies to drive economic growth in the new era, while simultaneously aligning with long-term sustainability goals, aiming toward a digital, circular, and highly resilient economy.

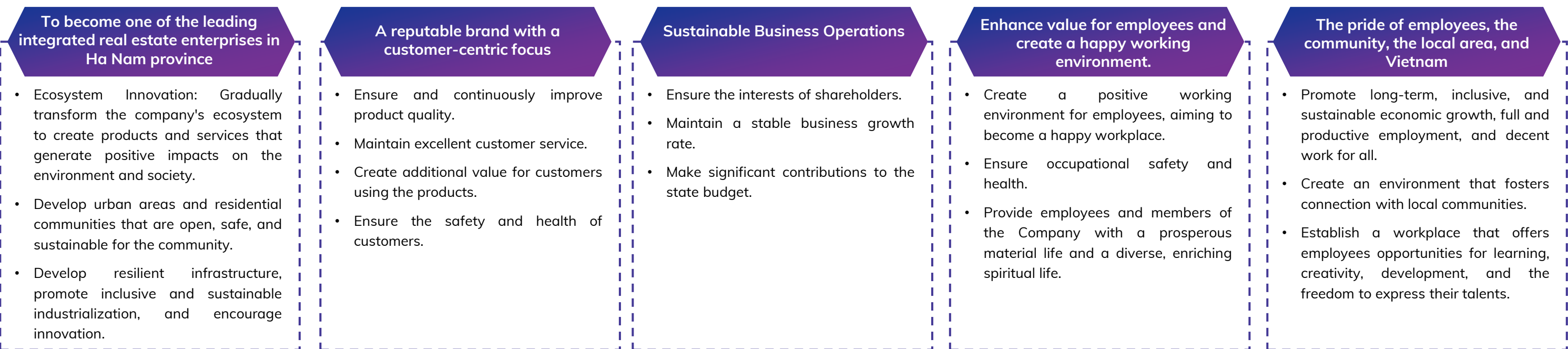
For enterprises, sustainable development is not just a market requirement but a vital foundation for brand building and the creation of long-term value. Accordingly, developmental activities must ensure that business needs are met without compromising the potential of future generations, social equity, or environmental integrity. Recognizing the critical role of sustainability within its operations throughout more than 20 years of establishment and growth, Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (NHA) has consistently integrated annual growth targets with environmental and social responsibilities.

Our sustainability strategy is built upon five core pillars: Projects – Finance – Governance – Human Resources – Brand. Looking ahead, NHA will continue to refine its management systems, establish a stable growth foundation, enhance competitive capacity, and progressively assert its market position. These efforts provide a solid impetus for NHA to improve operational efficiency and create enduring value for shareholders, partners, employees, and the community, while actively contributing to the sustainable development of the local economy..

- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT
- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

NHA's Vision and Orientation for Sustainable Development

The Company considers sustainable development as an integral mission and objective within its business evolution. On this basis, NHA pursues a sustainability model founded on three pillars: Sustainable Business Operations, Environmental Protection, and Positive Social Impact. By integrating these elements into our development strategy and corporate governance, the Company aims to create stable, long-term value for the business and its stakeholders. The framework for implementing sustainability at NHA includes:



Message and Strategy

- Long-term vision in investment and business
- Responsibility in the use of resources, energy
- Creating value for employees and the community
- Stakeholder engagement

07.FINANCIAL STATEMENTS

The Company's Sustainable Development Priorities

NHA's priority sustainability themes are established based on core corporate values and with reference to the following international and domestic standards: The GRI Standards of GlobalReporting.org; The ESG Implementation and Disclosure Handbook; The United Nations Sustainable Development Goals (UN SDGs); Circular No. 96/2020/TT-BTC issued by the Ministry of Finance, providing guidance on information disclosure on the securities market.

Scope of Development	Material Aspects	Material Factors	Relevant GRI Indicators	United Nations Sustainable Development Goals	Correlation	Stakeholders	
Long-term Vision in Investment and Business	Responsibility in Investment and Business	Investment and Business Performance Results	GRI 201	SDG 8: Decent Work and Economic Growth	Ensuring efficiency in investment and business operations to optimize benefits for all stakeholders	NHA	
		Impact on the local economy	GRI 203	SDG 11: Sustainable Cities and Communities.	Contribution to the local budget.	NHA, Local Community	
	Corporate Governance	Effectively manage business and investment activities towards sustainable development	GRI 103	SDG 8: Decent Work and Economic Growth	Continuously enhance governance capacity to meet the interests of all stakeholders.	NHA, Customers, Suppliers, Contractors, Local Communities	
			GRI 102	SDG 17: Partnerships for the Goals	Ensure full, accurate, and timely disclosure of information to all stakeholders		
	Risk management	Compliance with environmental regulations	GRI 307	SDG 12: Responsible Consumption and Production. SDG 13: Climate Action	Managing corporate reputation risks in investment and business activities	NHA, Partners, Contractors, Suppliers	
			GRI 205	SDG 8: Decent Work and Economic Growth	No fraudulent or corrupt activities arise during the investment and business operations	NHA, Employees	
		Responsible in marketing and product introduction	GRI 417	SDG 8: Decent Work and Economic Growth	Comprehensive marketing and product introduction to help customers make informed decisions.	NHA, Customers	
	Innovation and Improvement	Business Performance Results	GRI 201	SDG 8: Decent Work and Economic Growth	Applying innovation and improvement in project development	NHA, Customers, Contractors, Suppliers	
	Responsibility in the use of resources, energy, and waste discharge	Control of emissions generation	Emissions	GRI 305	SDG 11: Sustainable Cities and Communities SDG 13: Climate Action	Minimize waste generation during construction and project operation	NHA, Contractors, Suppliers, Customers
				GRI 303	SDG 6: Clean Water and Sanitation SDG 13: Climate Action	Saving water contributes to the conservation of natural resources	NHA, Customers
Garbage management and treatment		Garbage	GRI 306	SDG 6: Clean Water and Sanitation SDG 13: Climate Action	Increase reuse, reduce wastewater and garbage, contributing to the protection of the living environment.	NHA, Customers	
The impact of design on energy consumption and the environment		Materials	GRI 301	SDG 12: Responsible Consumption and Production. SDG 13: Climate Action	The design solutions take into account energy efficiency, thoroughly assess environmental impacts, and aim to prevent negative effects on the environment	NHA, Partners, Contractors, Suppliers	
Selection of Suppliers		Environmental Assessment of Suppliers	GRI 308	SDG 12: Responsible Consumption and Production. SDG 13: Climate Action	Priority is given to selecting suppliers that provide green and sustainable materials	NHA, Suppliers	
Energy Consumption		Energy	GRI 302	SDG 12: Responsible Consumption and Production	Efficient energy consumption, avoiding waste	NHA, Partners, Contractors, Suppliers, Customers	
Creating value for employees and the community	Employees	Labor opportunities	GRI 401	SDG 8: Decent Work and Economic Growth	To achieve sustainable development, businesses must foster enduring relationships with their employees while creating greater material and spiritual value for them	NHA, Employees	
		Relationship with Employees	GRI 402	SDG 8: Decent Work and Economic Growth	Fostering long-term engagement between the Company and its Employees	NHA, Employees	
	Diversity and Equality	GRI 405	SDG 10: Reduced Inequalities. SDG 8: Decent Work and Economic Growth	All employees in the Company are treated equally and are free to express their talents	NHA, Employees		
	Education and Training	GRI 404	SDG 4: Quality Education	Implement education and training programs to enhance employees' skills and experience.	NHA, Employees		
	Occupational Health and Safety	Occupational Health and Safety	GRI 403	SDG 8: Decent Work and Economic Growth	Business investment activities may be affected by workplace accidents and the health conditions of employees. The company is always proactive in minimizing losses and damages that may impact the employees' work process.	NHA, Employees	
Corporate Social Responsibility	Local Community	GRI 413	SDG 11: Sustainable Cities and Communities.	Demonstrating responsibility towards the local community enhances the company's reputation	NHA, Local Community		

- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT
- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

Message and Strategy

Long-term vision in investment and business

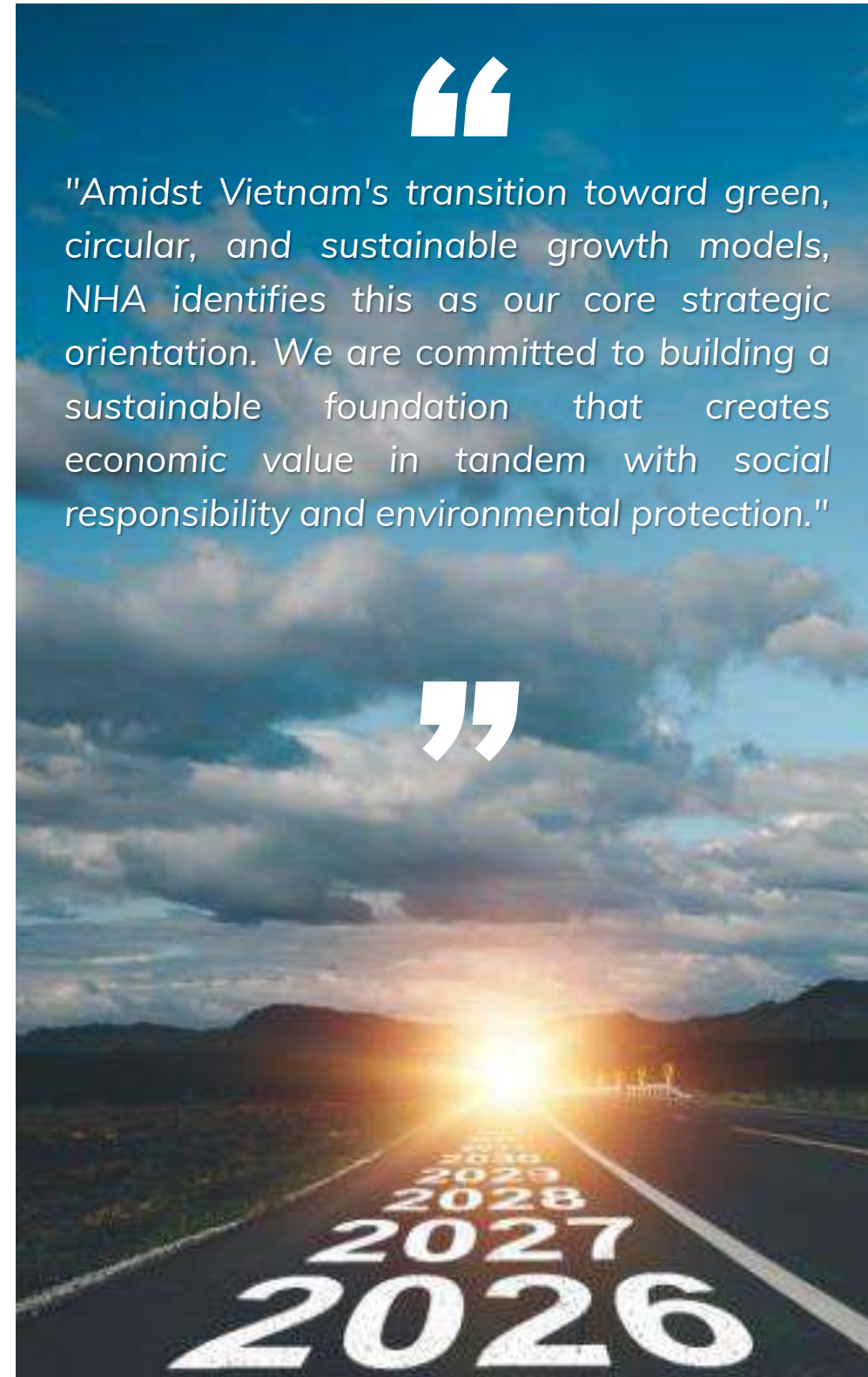
Responsibility in the use of resources, energy

Creating value for employees and the community

Stakeholder engagement

07.FINANCIAL STATEMENTS

LONG-TERM VISION IN INVESTMENT AND BUSINESS



“

"Amidst Vietnam's transition toward green, circular, and sustainable growth models, NHA identifies this as our core strategic orientation. We are committed to building a sustainable foundation that creates economic value in tandem with social responsibility and environmental protection."

”

Responsible Investment and Business

We bear the responsibility of maintaining sustainable profitability and investment efficiency for our shareholders. We recognize that community and customer support are vital to our performance. Beyond land development, planning, and construction, we integrate community needs into our processes to optimize costs and deliver value.

Our residential projects act as local economic catalysts. They create jobs during the construction phase and stimulate daily commerce and logistics once operational. Each project contributes to the regional technical and social infrastructure, including parks, roads, bridges, wastewater treatment plants, and schools.

Corporate Governance & Innovation and Improvement

We are committed to meeting Vietnamese legal governance standards while continuously evolving toward international best practices. Information transparency and timely, accurate disclosure are the keys to harmonizing the interests of the Company, shareholders, and stakeholders.

Facing rapid changes in economic activities and the non-stop innovation of enterprises worldwide as well as in Vietnam, we realize that if the enterprise itself does not have improvements and innovations, it will be difficult to exist. We always periodically organize training programs to improve the working skills of employees and encourage employees to have innovative ideas that help increase revenue and profit and minimize unnecessary costs for the Company.

Risk Management

NHA identifies potential operational, financial, legal, and force majeure risks. To mitigate these, we have established robust risk management rules and closely monitor variables that could impact business health.

Compliance: In 2025, NHA recorded zero violations regarding environmental, occupational safety, or health regulations.

Anti-Corruption: We mitigate corruption risks—which can lead to delays or substandard quality—through internal control processes, long-term professional relationships, and cross-monitoring of contracts.

Responsible Marketing: All marketing materials are verified against technical designs. We manage construction discrepancies through "copyright supervision" and negotiate transparently with customers upon handover.

- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT
- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT
- Message and Strategy

Long-term vision in investment and business

Responsibility in the use of resources, energy

Creating value for employees and the community

Stakeholder engagement

07.FINANCIAL STATEMENTS

SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

RESPONSIBILITY IN THE USE OF RESOURCES, ENERGY, AND WASTE MANAGEMENT



The process of investing in and trading projects and construction works has an impact on the environment through the use of resources and energy and the generation of waste. We understand that investing in environmental protection also means protecting the health and living environment for future generations. Therefore, we have taken the green business goal as a strategy and helped increase the competitive advantage of the Company in the locality.

Currently, most of the works invested in, constructed, and traded by us are residential real estate. Before implementing investment and construction, we have fully implemented environmental impact reports in compliance with the provisions of current laws. Besides, we focus on the process of using resources in the project development and construction stages (before handing over to buyers and putting the works into use) and well-managing the waste generation process after the works have been put into use.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

Message and Strategy

Long-term vision in investment and business

Responsibility in the use of resources, energy

Creating value for employees and the community

Stakeholder engagement

07.FINANCIAL STATEMENTS

<p>Waste Generation Control</p>	<p>The construction process always generates waste in solid form (rubble, metal, plastic, domestic waste), gas form (dust, noise), and liquid form (mud-soil, wastewater). We understand these sources of waste generation and their impact on the living environment of the local community surrounding the works we are constructing. With the motto "clean up wherever we work," we maintain reasonable measures to control waste generation as well as minimize the impact on the environment.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Solid waste is classified by type, collected and gathered, and a specialized company is hired to take it away for treatment or reuse on-site. For example: packaging, empty containers, office waste, domestic waste, and non-reusable waste are gathered at the designated site within the construction field and a specialized company is hired to take them away for treatment; empty containers are reused as storage tools; scrap metal and plastic are concentrated at the warehouse and supplied to recyclers; excavated soil and rubble are taken out of the construction site for leveling. • Liquid waste is classified (wastewater from construction work, domestic wastewater, groundwater) and is treated before being discharged into the environment. The treatment principle is that wastewater inside the construction site is gathered in a collection tank - sedimentation tank, then pumped to an inspection tank for checking before being discharged into the existing drainage system outside the construction site.
<p>Water Consumption</p>	<p>Clean water is a limited resource and water costs are increasing. Therefore, we limit the use of clean water in ground leveling and project construction. For example, projects utilize natural water sources at the construction site to clean construction machinery and equipment, clean roads, and clean the construction site and items. In addition, the Site Management Board actively checks daily and handles and fixes leaks in the water supply pipes at the project. To save water, we also plant types of grass and greenery that tolerate sun and heat well and pay attention to keeping the construction site clean.</p>
<p>Waste Management</p>	<p>We focus on managing waste after putting the work into use to minimize the impact on the environment and limit air and water pollution around the works constructed and managed by us. After putting the project into use, the Management Board of the residential areas applies waste classification measures at the source into 2 groups (self-decomposing organic waste and inorganic waste) and calls on residents to be conscious in using packaging and plastic bottles to reduce the amount of plastic waste and actively classify daily domestic waste into the 2 mentioned groups.</p>
<p>Design Impact</p>	<p>We recognize that the selection of raw materials to build project works has a very large impact on the energy consumption process and affects the environment. We always choose raw materials with sustainable and safe properties and minimal emissions into the environment. Besides, when implementing projects, we also carefully calculate design and construction plans taking into account energy efficiency.</p>
<p>Supplier Selection</p>	<p>Selecting reputable suppliers is a very important part that determines the success of a project. We select suppliers based on a set of criteria including: price, prestige, quality, readiness to supply and deliver, and social and environmental responsibility. We commit not to cooperate with suppliers who have activities that affect health, labor safety, and the environment.</p>

CREATING VALUE FOR EMPLOYEES AND THE COMMUNITY

We treat employees reasonably and value the long-term relationship between the enterprise and the employees. The Company emphasizes the word "Heart" (Tam) in treating employees and accordingly, creates conditions for development or rewards employees based on individual ability, the overall results of the enterprise, and especially the "Heart" of the employee. The Company does not discriminate against employees based on age, gender, religion, ethnicity, and appearance. To create conditions for integration for employees, the Company frequently organizes team-working activities and coordinates personnel from departments, divisions, and blocks, with different genders, diverse ages, and rich cultural backgrounds and life experiences to create conditions for employees to exchange, share experiences, and accumulate more life and work knowledge.

Responsibility to Employees

Personnel structure, diversity & equality: As of December 31, 2025, the number of officers and employees of the Company is 52 people. The quality of the Company's personnel has more than 30% of personnel with University, College, and intermediate levels. NHA always strives to standardize resources to realize the sustainable business strategic vision, in which human resources are the most valuable asset with a decisive role. In 2025, NHA continued to conduct resource standardization to build a team solid in knowledge and expertise to accompany the strong development in the following years.

The Company commits to creating jobs for employees through the business development orientation and strategy. The Company's recruitment goal aims at high specialization skills in all working departments, and the Company always encourages employees to improve their professional and specialized capacity to ensure the best completion of tasks.

Training Policies: The Company actively promotes training and fostering activities, especially professional skills for professional staff. Training at the Company is performed according to the following orientation:

For direct laborers, create on-site training programs to improve the skill level and the understanding of employees about the work and products of the Company. The Company conducts training and retraining to improve the labor efficiency of existing laborers. Employees are also always encouraged and created conditions to participate in advanced training classes on expertise to meet new requirements in work.

For laborers in professional departments, the Company always creates conditions to participate in learning with specialized occupations suitable for work requirements and participate in short-term professional fostering classes on State regimes and policies.

Remuneration Policies: The Company pays salaries based on the job level, capacity, and position of the employee, the salary scale, and the overall business situation and results of the company. To encourage and motivate officers and employees in the Company to increase their contribution efficiency and increase productivity and quality of work completion, the Company has timely reward policies such as issuing bonus shares to officers and employees for individuals and collectives with many contributions to building the Company as well as initiatives that increase work efficiency.

Occupational Safety

On the basis of considering people as the largest asset of the enterprise, we evaluate occupational safety and occupational health as indispensable factors for a sustainable foundation of human resources. Occupational safety work was always well-performed in 2025. Before implementing construction at the site, the project management board always requires the submission of a plan to ensure security throughout the construction process to: maintain security inside and outside the construction field, create favorable conditions for construction activities, and prevent activities causing public disorder and acts of property theft.

Community Responsibility

Along with ensuring sustainable economic growth, NHA also always pays attention to developing activities to support the community and the locality where NHA operates business. We believe that kindness and the spirit of sharing are one of the factors building a stable and developing society. In the process of formation and development, we always fully complete tax obligations to contribute to the general development of the locality.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

Message and Strategy

Long-term vision in investment and business

Responsibility in the use of resources, energy

Creating value for employees and the community

Stakeholder engagement

07.FINANCIAL STATEMENTS



STAKEHOLDER ENGAGEMENT

With the context of global sustainable development existing with many challenges and limits, to ensure the implementation of responsibility to the environment and society through operating and applying sustainable initiatives, South Hanoi Housing and Urban Development Investment Corporation recognizes that its sustainable development process needs the companionship of stakeholders. Accordingly, in the process of implementing business activities, the Company always focuses on building and developing cooperative relationships, sharing, and engaging interests with partners and other stakeholders.

Identifying and determining the needs and desires and evaluating the priority level of each stakeholder is the basis for the company to build strategies and plans to maintain value-resonant relationships, minimize risks and costs, and balance interests with stakeholders. Conversely, the company also always appreciates the values that stakeholders bring and the achievements of the whole company in recent years cannot lack the contribution of support from stakeholders.

After identifying the list of stakeholders, the company conducts an assessment of the relationship as well as the level of influence and mutual interaction of each stakeholder to serve as a basis for assessing the priority level in offering appropriate action plans and responses. Following that, professional departments and divisions will directly implement engagement activities according to the approved plan to meet more and more desires and requirements of stakeholders.

Periodically every year, professional departments and divisions conduct an evaluation of the effectiveness of the engagement activities implemented in the past fiscal year and review the priority level of each stakeholder in the following fiscal year. To evaluate the priority level of each stakeholder, the company uses an analysis matrix of the stakeholder's level of influence on NHA and the level of that stakeholder's dependence on NHA at various levels.

Stakeholders	Impact on NHA (4-Point Scale)	Dependence of Stakeholders on NHA (4-Point Scale)
Customers	3	3
Suppliers	2	3
Credit Institutions	2	2
Shareholders	3	2
Employees	4	1
Government Agencies & Local Authorities	3	1

	Customers	Suppliers	Credit Institutions	Shareholders	Employees	Government
Stakeholder Concerns	<ul style="list-style-type: none"> Product and service quality. Product pricing and homebuyer support policies. Information security. Activities ensuring security and order within residential areas. 	<ul style="list-style-type: none"> Sharing benefits and creating value synergy. Full and timely payment to suppliers. 	<ul style="list-style-type: none"> Fulfill all principal and interest obligations of loans. Fully comply with commitments to credit institutions. 	<ul style="list-style-type: none"> Economic efficiency and profitability. Capital efficiency. Compliance with project legal regulations. Adherence to commitments with partners as specified in contracts. Ensuring long-term sustainable development. Environmental and social responsibility. Effective risk management. Compliance with regulations and ensuring transparency in information disclosure. Business value. 	<ul style="list-style-type: none"> Attractive working conditions, salary, bonus, and benefits policies that ensure fairness. Transparent and effective employee evaluation system. Safe working environment and conditions. Succession planning programs and career development opportunities. Internal training programs and policies supporting external training costs. 	<ul style="list-style-type: none"> Community development programs and activities. Access to infrastructure such as education, healthcare, and recreation within urban areas for residents living around the project. Timely responses and responsible solutions to community complaints. Compliance with legal regulations in business operations and corporate governance. Full fulfillment of tax obligations.
Forms of Engagement	<ul style="list-style-type: none"> Information gathering. Direct and online customer support. Surveys and satisfaction assessments. Promotion of implemented security and information safety solutions. 	<ul style="list-style-type: none"> Searching for and meeting to diversify the supplier portfolio for each group of goods/products. Supplier evaluation. Direct and online communication. Developing sales plans and preparing cash flow to make full and timely payments to suppliers. 	<ul style="list-style-type: none"> Having a plan to prepare cash flow and provisions to repay principal and interest before the due date of the loan. Continuously monitoring the progress of commitments with financial institutions. 	<ul style="list-style-type: none"> Search for and meet to exchange directly and/or online. Publish information on public electronic information pages as required. Send reports and hold regular meetings to update the project status. Draft and send documents, files, and records to investors. 	<ul style="list-style-type: none"> Survey employee satisfaction levels. Summary meetings. Organize training programs. Mechanism for direct complaint handling and resolution. Issue and communicate policies applied across the company. 	<ul style="list-style-type: none"> Promote and encourage people to participate in sustainable community development and engagement programs and activities. Communicate policies on access to shared infrastructure within the urban area to residents living around the project. Receive and respond to complaints both directly and online.

- 01. GENERAL INFORMATION
- 02. OPERATION OVERVIEW
- 03. BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT
- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT
 - Message and Strategy
 - Long-term vision in investment and business
 - Responsibility in the use of resources, energy
 - Creating value for employees and the community
 - Stakeholder engagement
- 07. FINANCIAL STATEMENTS



PART 07
FINANCIAL STATEMENTS

STATEMENT OF THE BOARD OF MANAGEMENT

The Board of Management of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (hereinafter called “the Company”) presents this report together with the reviewed of financial statements of the Company for the fiscal year ended 31 December 2025.

GENERAL INFORMATION

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation established under the Certificate of Business Registration No. 0700222689, registered for the first time on 27 November 2007, registered for the 16th amended dated on 12 February 2026, issued by Enterprise Division – Department of Finance of Ninh Binh Province.

THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS, THE BOARD OF SUPERVISORS, AND THE BOARD OF MANAGEMENT

Board of Directors

Full name	Position	Date of appointment/dismissal
Mr. Nguyen Minh Hoan	Chairman	Election of the Chairman for the 2025–2030 term on April 17, 2025.
Mr. Nguyen Van Hung	Member	Elected on 15 April 2025
Mr. Nguyen Dac Long	Member	Elected on 15 April 2025
Mr. Cu Duc Ngoc	Member	Elected on 15 April 2025
Mr. Tran Ngoc Tuyen	Independent member	Elected on 15 April 2025

The Board of Supervisors

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

The Board of Management

Full name	Position	Date of appointment/dismissal
Mr. Nguyen Dac Long	General Director	
Mr. Nguyen Hoang Dao	Deputy General Director	
Mr. Nguyen Duc Kien	Deputy General Director	

Legal representatives

The legal representative of the Company during the reporting period and to the date of this statement is Mr. Nguyen Dac Long – General Director.

Events arising after the end of the year

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

Auditors

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

Disclosure of the board of management’s responsibilities for the financial statements

The Board of Management of the Company is responsible for preparing the financial statements, which give a true and fair view of the financial position of the Company as at 31 December 2025, and its financial performance and its cash flows for the year ended 31 December 2025 in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting. In preparing these consolidated financial statements, The Board of Management is required to:

- Select suitable accounting policies and then apply them consistently;
- Make judgments and estimates that are reasonable and prudent;
- State whether applicable accounting principles have been followed, subject to any material departures disclosed and explained in the financial statements;
- Prepare the financial statements on the going concern basis unless it is inappropriate to presume that the Company will continue in business; and
- Design and implement an effective internal control system for the purpose of properly preparing and presenting the financial statements so as to minimize errors and frauds.

The Board of Management of the Company is responsible for ensuring that proper accounting records are kept, which disclose, with reasonable accuracy at any time, the financial position of the Company and that the financial statements comply with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting. The Board of Management is also responsible for safeguarding the assets of the Company and hence for taking reasonable steps for the prevention and detection of frauds and other irregularities.

The Board of Management confirms that the Company has complied with the above requirements in preparing these financial statements.

Approval of the financial statements

The Board of Management approves the attached financial statements. The financial statements reflected truly and fairly the Company’s financial position as at 31 December 2025, as well as the results of operations and cash flows for the financial period then ended, in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting.

Commitment on information disclosure

The Board of Management confirms to have complied with the provisions of Decree No. 155/2020/ND-CP dated 31 December 2020 issued by the Prime Minister, elaborating some articles of the Law on Securities and the Company does not violate the obligation to disclose information under Circular No. 96/2020/TT-BTC dated 16 November 2020 of the Ministry of Finance on information disclosure on the securities market, and Circular No. 68/2024/TT-BTC dated 18 September 2024 amending and supplementing certain articles of circulars governing securities trading on the trading system; securities clearing and settlement; securities companies’ operations; and information disclosure on the securities market.

For and on behalf of The Board of Management,



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

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT’S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR’S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

To:

- The shareholders
- The Board of Directors, The Supervisory Board, and The Board of Management of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation

We have audited the accompanying financial statements of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (hereinafter called "the Company"), prepared on 06 March 2026, as set out from page 07 to page 43, which comprise statement of financial position as at 31 December 2025, the statement of income, and statement of cash flows for the year ended on the same date, and the notes to the financial statements.

The Board of Management's Responsibility

The Board of Management of the Company is responsible for the preparation and fair presentation of these financial statements in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to the financial reporting and for such internal control as The Board of Management determines is necessary to enable the preparation of the financial statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.

Auditor's Responsibility

Our responsibility is to express an opinion on the financial statements based on our audit. We conducted our audit in accordance with Vietnamese Standards on Auditing. Those standards require that we comply with ethical requirements and plan and perform the audit to obtain reasonable assurance about whether the Company's financial statements are free from material misstatement.

An audit involves performing procedures to obtain audit evidence about the amounts and disclosures in the financial statements. The procedures selected depend on the auditor's judgment, including the assessment of the risks of material misstatement of the financial statements, whether due to fraud or error. In making those risk assessments, the auditor considers the company's internal control relevant to the preparation and fair presentation of the financial statements in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control. An audit also includes evaluating the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates made by the Board of Management, as well as evaluating the overall presentation of the financial statements.

We believe that the audit evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our audit opinion.

Auditor's Opinion

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



DUONG VAN THIEU

Deputy Director

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

For and on behalf of

INTERNATIONAL AUDITING AND VALUATION COMPANY LIMITED

Hanoi, 12 March 2026



NGUYEN PHUONG THUY

Auditor

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

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION

As at 31 December 2025

ASSETS	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
SHORT-TERM ASSETS	100		162.750.379.563	194.006.433.766
Cash and cash equivalents	110	4.1	61.704.109.336	21.633.945.852
Cash	111		30.070.074.336	18.633.945.852
Cash equivalents	112		31.634.035.000	3.000.000.000
Short-term financial investments	120		-	-
Short-term receivables	130		29.024.090.504	57.367.291.774
Short-term trade receivables	131	4.2	14.759.880.589	44.716.935.347
Short-term advances to suppliers	132	4.3	20.800.181.542	19.373.762.557
Other short-term receivables	136		44.720.992	21.357.489
Short-term allowance for doubtful debts	137	4.8	(6.580.692.619)	(6.744.763.619)
Inventories	140	4.4	50.970.141.612	93.505.779.005
Inventories	141		50.970.141.612	93.505.779.005
Other short-term assets	150		21.052.038.111	21.499.417.135
Short-term prepaid expenses	151	4.6	84.843.572	12.288.598
Value added tax deductibles	152		20.967.194.539	21.487.128.537

ASSETS	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
LONG-TERM ASSETS	200		866.424.259.419	606.664.580.631
Long-term receivables	210		-	-
Fixed assets	220	4.9	92.144.629.001	62.975.113.609
Tangible fixed assets	221		92.144.629.001	62.975.113.609
- Cost	222		157.626.517.062	123.452.888.294
- Accumulated depreciation	223		(65.481.888.061)	(60.477.774.685)
Investment properties			-	-
Long-term assets in progress	230		768.167.766.617	539.088.747.966
Construction in progress	240	4.5	768.167.766.617	539.088.747.966
Long-term financial investments	242	4.7	4.295.716.248	4.545.406.029
Equity investments in other entities	250		10.000.000.000	10.000.000.000
Allowances for impairment of long-term financial investments	253		(5.704.283.752)	(5.454.593.971)
Other long-term assets	254		1.816.147.553	55.313.027
Long-term prepaid expenses	260	4.6	1.816.147.553	55.313.027
Total Assets	261		1.029.174.638.982	800.671.014.397

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

STATEMENT OF FINANCIAL POSITION (CONTINUED)

As at 31 December 2025

RESOURCES	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
LIABILITIES	300		434.221.476.674	284.657.954.576
Short-term liabilities			277.917.176.535	233.769.522.502
Short-term trade payables	310	4.10	46.922.783.420	15.961.905.853
Short-term advances from customers	311	4.11	42.928.886.000	74.400.000.000
Taxes and amounts payable to the State budget	312	4.14	20.169.928.848	15.772.344.210
Payables to employees	313		151.125.546	1.547.722.213
Short-term accrued expenses	314	4.13	10.714.505.576	7.226.050.226
Short-term deferred revenue	315		558.545.454	-
Other short-term payables	319	4.12	1.044.000.000	5.455.000.000
Short-term borrowings and finance lease liabilities	320	4.15	155.427.401.691	113.406.500.000
Long-term liabilities	330		156.304.300.139	50.888.432.074
Other long-term payables	337	4.12	34.536.358.800	31.709.667.600
Long-term borrowings and finance lease liabilities	338	4.15	121.767.941.339	19.178.764.474

RESOURCES	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
EQUITY	400	4.16	594.953.162.308	516.013.059.821
Owner's equity	410		594.953.162.308	516.013.059.821
Owner's contributed capital	411		485.917.090.000	441.745.200.000
- Ordinary shares with voting rights	411a		485.917.090.000	441.745.200.000
Share premium	412		206.116.000	206.116.000
Retained earnings	421		108.829.956.308	74.061.743.821
- Retained earnings/(losses) accumulated to the prior year	421a		29.889.853.821	11.058.060.490
- Retained earnings/(losses) of the current year	421b		78.940.102.487	63.003.683.331
Other resources and funds	430		-	-
TOTAL RESOURCES	440		1.029.174.638.982	800.671.014.397



Preparer
Le Thi Dung



Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat



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

- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT
- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT
- 07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

STATEMENT OF INCOME

For the year ended 31 December 2025

Items	Code	Note	Current year VND	Prior year VND
Gross revenue from goods sold and services rendered	01	5.1	294.787.948.069	160.353.679.429
Deductions	02		-	-
Net revenue from goods sold and services rendered	10		294.787.948.069	160.353.679.429
Cost of goods sold and services rendered	11	5.2	178.845.542.236	70.905.646.756
Gross profit from goods sold and services rendered	20		115.942.405.833	89.448.032.673
Financial income	21	5.3	119.655.825	47.564.350
Financial expenses	22	5.4	5.600.389.103	3.873.974.978
<i>In which: Interest expense</i>	23		5.350.699.322	2.510.457.136
Selling expenses	25		-	-
General and administration expenses	26	5.5	9.701.517.790	7.688.320.258
Net operating profit	30		100.760.154.765	77.933.301.787
Other income	31	5.6	60.000.000	992.186.697
Other expenses	32	5.7	1.710.221.325	136.707.456
Other profit	40		(1.650.221.325)	855.479.241
Accounting profit before tax	50		99.109.933.440	78.788.781.028
Current corporate income tax expense	51	5.8	20.169.830.953	15.785.097.697
Deferred corporate income tax expense	52		-	-
Net profit after corporate income tax	60		78.940.102.487	63.003.683.331
Basic earnings per share	70	5.9	1.692	1.467
Diluted earnings per share	71	5.9	1.256	1.467

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS



Preparer
Le Thi Dung



Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat



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

STATEMENT OF CASH FLOWS

For the year ended 31 December 2025 (indirect method)

Items	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
Profit before tax	01		99.109.933.440	78.788.781.028
Depreciation and amortisation of fixed assets and investment properties	02		5.004.113.376	5.723.933.930
Allowances and provisions	03		85.618.781	486.857.152
(Gains)/losses from investing activities	05		(179.655.825)	(977.564.350)
Interest expense	06		5.350.699.322	2.510.457.136
Operating profit before changes in working capital	08		109.370.709.094	86.532.464.896
Change in receivables	09		29.120.839.589	(1.222.379.168)
Change in inventories	10		42.535.637.393	772.777.153
Change in payables (excluding accrued loan interest and corporate income tax payable)	11		(3.104.653.947)	9.620.953.334
Change in prepaid expenses	12		(1.833.389.500)	1.195.038.982
Interest paid	14		(1.862.243.972)	(2.013.900.370)
Corporate income tax paid	15		(15.600.188.814)	(659.218.459)
Net cash flows from operating activities	20		158.626.709.843	94.225.736.368
Acquisition and construction of fixed assets and other long-term assets	21		(263.312.647.419)	(107.643.855.275)
Proceeds from sale, disposal of fixed assets and other long-term assets	22		60.000.000	930.000.000
Interest earned, dividends and profits received	27		86.022.504	47.564.350
Net cash flows from investing activities	30		(263.166.624.915)	(106.666.290.925)

Items	Code	Note	Closing balance VND	Opening balance VND
Proceeds from share issue and owners' contributed capital	31		-	20.000.000.000
Proceeds from borrowings	33	6.1	226.716.578.556	33.915.486.850
Repayment of principal	34	6.2	(82.106.500.000)	(28.130.973.700)
Net cash flows from financial activities	40		144.610.078.556	25.784.513.150
Net cash flows during the fiscal year	50		40.070.163.484	13.343.958.593
Cash and cash equivalents at the beginning of the fiscal year	60		21.633.945.852	8.289.987.259
Effects of changes in foreign exchange rates	61		-	-
Cash and cash equivalents at the end of the fiscal year	70		61.704.109.336	21.633.945.852



Preparer
Le Thi Dung



Chief Accountant
Ta Ngoc Nhat



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

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS

For the year ended 31 December 2025

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

1. GENERAL INFORMATION

Structure of ownership

Hanoi South Housing and Urban Development Corporation established under the Certificate of Business Registration No. 0700222689, registered for the first time on 27 November 2007, registered for 16th amended dated on 12 February 2026, issued by the Enterprise Division – Department of Finance of Ninh Binh Province.

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

The total number of employees of the Company as at 31 December 2025 was 52 people (31 December 2024: 36 people).

Business area

The Company's main business area is investment and trading in real estate and construction of industrial, civil and traffic works...

Business activities

The Company's business lines include:

- The Company's main business activities are:
- Construction of civil engineering works: Investment in construction of infrastructure for industrial parks, urban areas and residential areas;
- Construction of other works other than houses such as: outdoor sports facilities;
- Construction of houses for residence;
- Construction of road works (4211, 4212);
- Construction of civil electrical works;
- Construction of water supply and drainage works;
- Trading in real estate, land use rights owned by the owner, user or lessee (6810).

Normal production and business cycle

The Company's normal production and business cycle is carried out for a time period of 12 months.

Characteristics of the business activities in the year which have impact on the financial statements

During the reporting period ended 31 December 2025, there were no activities that significantly affected the financial statements of the Company.

Disclosure of information comparability in the financial statements

The data presented in the financial statements for the year ended 31 December 2025 are comparable to the corresponding figures of the last year.

2. Accounting convention and accounting period

Accounting convention

The accompanying financial statements, expressed in Vietnamese Dong (VND), are prepared under the historical cost convention and in accordance with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting.

The accompanying financial statements are not intended to present the financial position, results of operations and cash flows in accordance with accounting principles and practices generally accepted in countries and jurisdictions other than Vietnam.

Going concern assumption

There have been no events that raise significant doubt about the going concern assumption, and the Company has neither the intention nor the obligation to cease operations or significantly downsize its business scale.

Financial year

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

3. Summary of significant accounting policies

Estimates

The preparation of financial statements in conformity with Vietnamese Accounting Standards, accounting regime for enterprises and legal regulations relating to financial reporting requires The Board of Management to make estimates and assumptions that affect the reported amounts of assets, liabilities and disclosures of contingent assets and liabilities at the date of the financial statements and the reported amounts of revenues and expenses during the financial year. Although these accounting estimates are based on The Board of Management's best knowledge, actual results may differ from those estimates.

Cash and cash equivalents

Cash and cash equivalents comprise cash on hand, demand deposits and short-term, highly liquid investments that are readily convertible to known amounts of cash and which are subject to an insignificant risk of changes in value.

Financial investments

Investments in equity instruments of other entities

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

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

Receivables

Receivables represent the amounts recoverable from customers or other debtors and are stated at book value less allowance for doubtful debts.

Allowance for doubtful debts is made for each receivables based on the overdue age or the expected level of possible losses, or when the debtor is in dissolution, in bankruptcy, or is experiencing similar difficulties and so may be unable to repay the debt.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Inventories

Inventories are stated at the lower of cost and net realizable value. The cost of inventories comprises direct material costs, direct labor costs and production overheads, if any, incurred in bringing the inventories to their present location and condition.

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

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

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

Tangible fixed assets

Tangible fixed assets are stated at cost less accumulated depreciation.

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

Assets	Depreciation periods (year)
Buildings and structures	25 - 45
Machinery and equipment	05 – 25
Transportation equipment	06 – 10
Office equipment	03 – 06

Construction in progress

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

Prepaid expenses

Prepaid expenses are expenses which have already been paid but relate to results of operations of multiple accounting periods. Prepaid expenses of the Company include the following:

Tools and equipment

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

Other expenses

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

Account payable and accrued expenses

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

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

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

Borrowings and financial lease liabilities

Borrowings are tracked according to each object, each contract and repayment term. In case of borrowings in foreign currency, detailed tracking is done in the original currency.

Borrowing costs

Borrowing costs are recognised in the statement of income in the period when incurred unless they are capitalised in accordance with Vietnamese Accounting Standard No. 16 "Borrowing costs". Accordingly, borrowing costs directly attributable to the acquisition, construction or production of qualifying assets, which are assets that necessarily take a substantial period of time to get ready for their intended use or sale, are added to the cost of those assets, until such time as the assets are substantially ready for their intended use or sale. Investment income earned on the temporary investment of specific borrowings pending their expenditure on qualifying assets is deducted from the cost of those assets. For specific borrowings for the purpose of construction of fixed assets and investment properties, borrowing costs are capitalised even when the construction period is under 12 months.

Owner's equity

Capital is recorded according to the amount actually invested by shareholders.

Distribution of net profits

Profit after tax is distributed to shareholders after an appropriation of funds under the Charter of the Company as same as the law and is approved by the General Meeting of Shareholders.

The distribution of profits to shareholders is considered to non-cash items in undistributed profit may affect cashflow and ability to pay dividends as profit from revaluation of assets contributed as capital, interest due to the valuation of monetary items, the financial instruments and other non-cash items.

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

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Revenue and earnings

Revenue from service rendered

Revenue of a transaction involving the rendering of services is recognised when the outcome of such transactions can be measured reliably. Where a transaction involving the rendering of services is attributable to several periods, revenue is recognised in each period by reference to the percentage of completion of the transaction at the statement of financial position date of that period. The outcome of a transaction can be measured reliably when all following conditions are satisfied:

- The amount of revenue can be measured reliably.
- It is probable that the economic benefits associated with the transaction will flow to the Company.
- The percentage of completion of the transaction at the statement of financial position date can be measured reliably; and.
- The costs incurred for the transaction and the costs to complete the transaction can be measured reliably.

Revenue from sales from construction contract

When the results of the construction contract were estimated reliably as follows:

- For construction contract that the contractors are paid according to the progress of the plan, revenues and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by the Company determined in fiscal year end.
- For construction contract that the contractors are paid according to the value of the mass execution, revenue and expenses related to these contracts are recognized in proportion to the work completed by customers confirm and is reflected on the invoices made.

The increases, decreases of volume of construction, compensation and other income are recorded only when revenue has been agreed with the customer.

When the results of a construction contract cannot be estimated reliable, present as follow:

- Revenue is recognized only equivalent to the cost of the contract incurred that reimbursement is relatively certain.
- The cost of the contract is recognized only for the costs has incurred.

The difference between the total accumulated revenue of construction contracts recorded and accumulated amounts invoiced in accordance with progress in payment are recorded as accounts receivable or payable under the progress of the construction contract.

Revenue from sales of land plots

Revenue from sales of land plots of the irrevocable contracts are recognized when they simultaneously satisfy all of the following conditions:

- Following the transfer of risks and rewards associated with the land use rights to the buyer.
- Revenue can be measured reliably.
- Determine the costs related to the sale ground.
- The Company has obtained or will certainly gain the economic benefits associated with the transaction platform.

Financial income

Interest

Interest is recognized on an accrual basis, are determined on the balance of cash in bank and the actual interest rate for each period.

General and administrative expenses

General and administration expenses reflect actual expenses incurred during the general management of the Company, mainly including expenses for labour of management department salaries; social insurance, health insurance, trade union fees, unemployment insurance for labour; office equipment expenses; depreciation and amortisation; provision expenses; outside services and other expenses.

Taxation

Income tax expense represents the sum of the tax currently payable and deferred tax.

The tax currently payable is based on taxable profit for the period. Taxable profit differs from profit before tax as reported in the statement of income because it excludes items of income or expense that are taxable or deductible in other periods (including loss carried forward, if any) and it further excludes items that are never taxable or deductible.

Deferred tax assets and liabilities are offset when there is a legally enforceable right to set off current tax assets against current tax liabilities and when they relate to income taxes levied by the same tax authority and the Company intends to settle its current tax assets and liabilities on a net basis.

The determination of the tax currently payable is based on the current interpretation of tax regulations. However, these regulations are subject to periodic variation and their ultimate determination depends on the results of the tax authorities' examinations.

Related parties

The parties are considered to be related if that party has the ability to control or significantly influence the other party in making decisions on financial policies and operations. Parties are considered a related party of the Company in case that party is able to control the company or to cause material effects on the financial decisions.

In considering the relationship of the parties involved, the nature of the relationship is more emphasized than the legal form of the relationship.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4. Additional information on the presented sections on the statement of financial position

4.1. Cash and cash equivalents

	Closing balance VND	Opening balance VND
Cash on hand	93.353.410	128.223.029
Demand deposits in banks	29.976.720.926	18.505.722.823
Cash equivalents	31.634.035.000	3.000.000.000
Total	61.704.109.336	21.633.945.852

4.2. Short-term trade receivables

	Closing balance VND	Opening balance VND
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development	5.351.796.000	-
Duy Tien Town Construction Investment Project Management	-	28.938.339.000
HDT Company Limited	1.725.916.309	1.177.774.202
Tan Cang – Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5.626.705.113	5.726.705.113
Duy Tien Town Land Development Center	-	6.980.698.000
Others	2.055.463.167	1.893.419.032
Total	14.759.880.589	44.716.935.347
Short-term trade receivables from related parties (Details stated in Note 7,3)	10.978.501.113	5.726.705.113

4.3. Short-term advances to suppliers

	Closing balance VND	Opening balance VND
Huy Truong Trading Services Company Limited	3.500.000.000	-
ICON Hanoi Investment and Construction Joint Stock Company	-	5.271.415.292
Hop Phat Trading and Manufacturing Joint Stock Company	-	2.273.266.767
Q-HOME Joint Stock Company	1.184.651.376	2.000.000.000
Others	16.115.530.166	9.829.080.498
Total	20.800.181.542	19.373.762.557

4.4. Inventories

	Closing balance		Opening balance	
	Cost VND	Allowance VND	Cost VND	Allowance VND
Raw Materials	741.871.507	-	3.797.116.997	-
Work in Progress (WIP) (i)	50.228.270.105	-	89.708.662.008	-
Total	50.970.141.612	-	93.505.779.005	-

(i) Details of Work in Progress (WIP) Costs

	Closing balance VND	Opening balance VND
Construction in progress:	27.309.687.879	41.822.557.755
Construction of Technical Infrastructure for the Land Use Rights Auction Area in Du Long Residential Group, Chau Giang Ward, Duy Tien Town (Phase I)	9.595.033.662	9.595.033.662
Construction of Commercial and Accommodation Service Area TM4, TM5 in Dong Van III Supporting Industrial Park	14.166.585.465	28.601.463.964
Others	3.548.068.752	3.626.060.129
Work in Progress for Development Projects: Moc Bac Residential Area Project (i)	22.918.582.226	47.886.104.253
Total	50.228.270.105	89.708.662.008

(*) Investment project in the construction of technical infrastructure for Moc Bac residential area, Duy Tien town according to Decision No. 546/QD-UBND of the People's Committee of Ha Nam province dated 02 April 2019. Some detailed information about the project is as follows:

- Project name: Investment in the construction of technical infrastructure for Moc Bac residential area, Duy Tien district;
- Construction location: Moc Bac commune, Duy Tien district (currently located in Duy Tan Ward, Ninh Binh Province);
- Area: 81,389.0 m²; commercial land area: 34,989.8 m²;
- Investment objective: Construction of a synchronous technical infrastructure and social infrastructure system for the residential area, to create a new land fund to meet the demand for residential land in the area, improve the landscape and develop the urban area;
- Total investment: VND 72,169,638,000;
- Project implementation progress: 20 months (from the date of land handover decision).

According to Notice No. 2849/TB-STN&MT of the Department of Natural Resources and Environment of Ha Nam province dated 10 November 2023, the Company meets the conditions for transferring land use rights to people to build their own houses according to the planning for an area of 33,719.9 m².

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.5. Construction in progress

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

(1) The investment project to build 5 main roads under the 1/2000 scale construction zoning plan of Duy Tien urban center area in the form of public-private partnership (PPP), Build-Transfer (BT) contract according to the approval decision No. 2250/QD-UBND of the People's Committee of Ha Nam province and Build-Transfer (BT) contract No. 0911/2020/HD-XD-CG signed with the People's Committee of Duy Tien town;

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

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

Counterpart project: Investment project for the construction of the land area used as payment for the investment project for the construction of five main arterial roads under the 1/2000 construction sub-zoning plan of the Duy Tien urban center area under the Public-Private Partnership (PPP) model (BT contract). Detailed information is as follows:

- Project name: Investment project for the construction of the land area used as payment for the investment project for the construction of five main arterial roads under the 1/2000 construction sub-zoning plan of the Duy Tien urban center area under the Public-Private Partnership (PPP) model (BT contract).

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

- Area: Approximately 45,716.8 m².

- Proposed land use structure: new residential land: 20.173m²; (terraced houses); green space land within residential groups: 1,004 m²; primary school land: 12,480 m²; transportation land: 12,059.8 m².

- Total investment capital: Approximately VND 273,600 million.

- Project operating period: 50 years from the date the investor is granted the decision on land allocation, land lease, or land use purpose conversion by the competent authority.

- Project location: Yen Bac Ward, Duy Tien Town, Ha Nam Province.

- Project implementation schedule: 2025 – 2028.

(2) Including the investment project to build the road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road under the form of public-private partnership (PPP); and two corresponding projects: Investment in construction of technical infrastructure of Cho Luong Residential Area and Van Xa Urban Residential Area in Yen Bac Ward, Duy Tien Town, Ha Nam Province (now part of Dong Van Ward, Ninh Binh Province). Details of the projects are as follows:

Investment project to build a road connecting Hoa Mac intersection to DH05 road (public-private partnership (PPP)) under contract No. 1712/2019/HD-XD-CG signed between Duy Tien Town People's Committee and the Joint Venture of Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation (60%) and Thanh Dat Development Investment Joint Stock Company (40%) on 17 December 2019. Some detailed information is as follows:

- Total investment value: VND 145,178,507,000;

- Corresponding project: Investors are assigned to implement other projects and are paid with land funds (residential land and commercial service land) of the Cho Luong Housing Project and the Van Xa Urban Housing Project to implement the BT project according to the conditions specified in Decree 63/2018/ND-CP, Decree 69/2019/ND-CP and the Law on Management and Use of Public Assets;

- Time and progress of project completion, including: 2019-2022 (24 months from the date of the Decision on land allocation on site).

On 26 June, 2025, the Provincial People's Committee issued Document No. 1829/UBND-GTXD on adjusting the project implementation progress as follows: Agreeing in principle to adjust the implementation time of the Investment Project to build the road connecting the Hoa Mac three-way intersection to Road DH05 (from Km0+00 to Km2+560.41) under the form of public-private partnership (PPP) model in the form of a Build-Transfer (BT) contract until the end of the second quarter of 2026.

The project to invest in the construction of technical infrastructure for Cho Luong Residential Area in Yen Bac Ward, Duy Tien Town (capital repayment project) in the form of a Build-Transfer Contract was approved by the People's Committee of Ha Nam Province in Decision No. 1399/QD-UBND dated 23 July 2019. Some detailed information is as follows:

- Project name: Investment in construction of technical infrastructure of Cho Luong Residential Area in Yen Bac Ward, Duy Tien Town to repay capital to investors implementing the Project to invest in construction of the road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road from Km0+00 to Km2+560.41;

- Investor: Joint venture of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (60%) Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company (40%);

- Land use area: 197,750.0 m²;

- Total investment capital: VND 273,868,562,000;

- Investment objective: To build a synchronous technical infrastructure and social infrastructure system for the residential area, to create new residential land, commercial service land, public land... to meet the demand for residential land in the area, create landscape and urban development; Create capital to repay the investment project to build the road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road under the form of Build - Transfer (BT) contract.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

On 26 June 2025, the People's Committee of Ha Nam province issued Document No. 1832/UBND-GTXD on adjusting the project implementation progress as follows: Agreeing in principle to adjust the implementation progress of the investment project to build technical infrastructure for Luong Market Housing Area, in Yen Bac ward, Duy Tien town until the end of the third quarter of 2026.

The project to invest in the construction of technical infrastructure for Van Xa urban housing area in Yen Bac ward, Duy Tien town (capital repayment project) in the form of build - transfer was approved by the People's Committee of Ha Nam province in Decision No. 2076/QD-UBND dated 04 October 2019. Some detailed information is as follows:

- Project name: Investment in construction of technical infrastructure of Van Xa urban housing area in Yen Bac ward, Duy Tien town to repay capital to investors implementing the project to invest in construction of the road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road - from Km0+00 to Km2+560.41;
- Investor: Joint venture of Hanoi South Housing and Urban Development Corporation (60%) Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company (40%);
- Land use area: 151,388.0 m²;
- Total investment capital: VND 232,365,698,000;
- Investment objective: Step by step concretize the Duy Tien urban construction master plan; form a commercial service complex and a new residential area with average construction density, connecting essential social infrastructure spaces synchronously, meeting the needs of serving people in the area; gradually fill urban housing projects in the area, forming a highlight for Duy Tien urban area; Create capital to repay the investment project to build a road connecting from Hoa Mac intersection to DH05 road - from Km0+00 to Km2+560.41 in the form of public-private partnership;

On 16 October 2023, the People's Committee of Ha Nam province issued Document No. 1996/UBND-GTXD on adjusting the project implementation progress as follows: Agreeing in principle to adjust the implementation progress of the Van Xa Urban Housing Area Technical Infrastructure Investment Project, in Yen Bac Ward, Duy Tien Town until the end of the fourth quarter of 2025.

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

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

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

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

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

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

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

- Project name: Investment in Construction of Leasable Factory Facilities;
- Project objective: To invest in the construction of ready-built factory facilities for lease, in order to meet the demand of both domestic and foreign investors seeking ready-to-use industrial space to carry out business activities. The project aims to increase corporate revenue and profitability, create employment opportunities, and contribute to the State budget
- Land use area: 99,645 m²;
- Total investment capital: VND 301,260,300,000;

The project was approved by the People's Committee of Ha Nam Province, permitting the Hanoi South Housing and Urban Development Corporation to receive the transfer of land use rights from households and individuals within the planned area for the investment project of constructing rental factory buildings in Hoa Mac Ward, Duy Tien Town, in accordance with Official Letter No. 2167/UBND-NNTNMT dated 06 November 2023. The approval for land use rights is valid for a period of 36 months from the date of issuance of the approval document.

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

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

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

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

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.6. Prepaid expenses

4.6.1. Short-term prepaid expenses

	Closing balance VND	Opening balance VND
Exporting instruments and tools	4.430.131	1.965.821
Others	80.413.441	10.322.777
Total	84.843.572	12.288.598

4.6.1. Long-term prepaid expenses

	Closing balance VND	Opening balance VND
Exporting instruments and tools	989.030.208	54.518.589
Others	827.117.345	794.438
Total	1.816.147.553	55.313.027

4.7. Investments in other entities

	Closing balance			Opening balance		
	Cost VND	Allowance VND	Fair value VND	Cost VND	Allowance VND	Fair value VND
Investments in others entities	10.000.000.000	(5.704.283.752)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	10.000.000.000	(5.704.283.752)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)
Total	10.000.000.000	(5.704.283.752)	(*)	10.000.000.000	(5.454.593.971)	(*)

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

4.8. Nợ xấu

	Closing balance		Opening balance	
	Cost VND	Recoverable amount VND	Cost VND	Recoverable amount VND
Bad debts of other companies or individuals	6.580.692.619	-	7.273.392.619	528.629.000
People's Committee of Chau Giang Ward	31.031.000	-	623.731.000	-
People's Committee of Moc Bac Commune	115.019.506	-	115.019.506	-
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5.626.705.113	-	5.726.705.113	-
Compensation, Support, and Resettlement Council for Dong Van Intersection	229.308.000	-	229.308.000	-
Dong Shin Coil Vina Company Limited	50.000.000	-	50.000.000	-
Project Management Board of the Hoa Mac – Chau Giang Inter-commune Traffic Road Project	528.629.000	-	528.629.000	528.629.000
Total	6.580.692.619	-	7.273.392.619	528.629.000
Allowance for doubtful debts related to related parties (Details stated in Note 7,3)	5.626.705.113	-	5.726.705.113	-

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.9. Increases, decreases in tangible fixed asset

	Buildings and structures	Machinery and equipment	Motor vehicles	Office equipment	Others	Total
COST						
Opening balance	88.241.230.142	22.251.545.158	11.659.294.813	1.300.818.181	-	123.452.888.294
Increases in the year	32.361.964.634	1.050.000.000	1.435.791.407	-	320.000.000	35.167.756.041
Purchase in the year	-	1.050.000.000	1.435.791.407	-	320.000.000	2.805.791.407
Completed construction in progress	32.361.964.634	-	-	-	-	32.361.964.634
Decreases in the year	-	-	(994.127.273)	-	-	(994.127.273)
Liquidation or transfer	-	-	(994.127.273)	-	-	(994.127.273)
Closing balance	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						
Opening balance	35.749.914.393	13.366.283.018	10.484.854.716	876.722.558	-	60.477.774.685
Increases in the year	3.657.251.424	1.728.935.567	386.433.792	217.353.198	8.266.668	5.998.240.649
Depreciation charged	3.657.251.424	1.728.935.567	386.433.792	217.353.198	8.266.668	5.998.240.649
Decreases in the year	-	-	(994.127.273)	-	-	(994.127.273)
Liquidation or transfer	-	-	(994.127.273)	-	-	(994.127.273)
Closing balance	39.407.165.817	15.095.218.585	9.877.161.235	1.094.075.756	8.266.668	65.481.888.061
NET BOOK VALUE						
Opening balance	52.491.315.749	8.885.262.140	1.174.440.097	424.095.623	-	62.975.113.609
Closing balance	81.196.028.959	8.206.326.573	2.223.797.712	206.742.425	311.733.332	92.144.629.001

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.10. Short-term trade payables

	Closing balance		Opening balance	
	Value VND	Amount able to be paid off VND	Value VND	Amount able to be paid off VND
Hop Phat Trading and Manufacturing Joint Stock Company	7.327.865.574	7.327.865.574	-	-
Ha Hieu Trading Company Limited	6.318.847.885	6.318.847.885	2.366.357.983	2.366.357.983
Toan Phát Trading and Services Company Limited	2.697.773.318	2.697.773.318	2.011.660.118	2.011.660.118
ICON Hanoi Investment and Construction Joint Stock Company	3.276.259.086	3.276.259.086	-	-
Dong Nam Trading Construction Joint Stock Company	5.926.866.747	5.926.866.747	-	-
Payables to other parties	21.375.170.810	21.375.170.810	11.583.887.752	11.583.887.752
Total	46.922.783.420	46.922.783.420	15.961.905.853	15.961.905.853

4.11. Short-term prepayments from customers

	Closing balance VND	Opening balance VND
Management Board for Investment, Urban Development and Land Fund of Area 1	38.628.886.000	
Office of the People's Council and People's Committee of Duy Tan Ward	4.000.000.000	
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Investment Joint Stock Company, Ha Nam Province	-	60.000.000.000
Customers placing deposits for real estate purchases at the Moc Bac Project	-	14.400.000.000
Others	300.000.000	-
Total	42.928.886.000	74.400.000.000
Short-term advances from customers related to related parties (Details stated in Note 7,3)	-	60.000.000.000

4.12. Other payables

4.12.1. Short-term other payables

	Closing balance VND	Opening balance VND
Others (i)	989.000.000	5.400.000.000
Short-term deposits received	55.000.000	55.000.000
Total	1.044.000.000	5.455.000.000

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

4.12.2. Long-term other payables

	Closing balance VND	Opening balance VND
Thanh Dat Investment Development Joint Stock Company (i)	34.536.358.800	31.709.667.600
Total	34.536.358.800	31.709.667.600

(i) The amount received under Joint Venture Contract No. 01/HD-LD dated 24 August 2016 between Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation and Thanh Dat Housing Development Investment Joint Stock Company is detailed as follows:

- Joint venture purpose: To invest in the project "Investment in building a road connecting Hoa Mac intersection to new National Highway 38 in the form of BT";
- Joint venture term: The joint venture contract is effective from the date of signing until liquidation of the contract between the competent state agency and the joint venture; The contract will automatically expire if the Joint Venture does not win the bid;
- Allocation of responsibilities and authority:
 - Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation: Responsible for implementing 60% of the project value;
 - Thanh Dat Housing Development Investment Joint Stock Company: Responsible for implementing 40% of the project value;

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

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

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.13. Short-term accrued expenses

	Closing balance VND	Opening balance VND
Interest expenses	10.714.505.576	7.226.050.226
Total	10.714.505.576	7.226.050.226
Short-term accrued expenses to related parties (Details stated in Note 7,3)	9.716.735.153	7.226.050.226

4.14. Taxes and amounts payables to the State

	Opening balance		In the year			Closing balance	
		Taxes Payable VND	Amount payable VND	Paid VND	Taxes Receivable VND	Taxes Payable VND	
Value-added tax	-	-	545.985.000	545.985.000	-	-	
Corporate income tax	-	15.600.188.814	20.169.830.953	15.600.188.814	-	20.169.830.953	
Personal income tax	-	172.155.396	394.333.653	566.391.154	-	97.895	
Land Use Tax and Land Rental Fees	-	-	454.184.671	454.184.671	-	-	
Other taxes	-	-	3.000.000	3.000.000	-	-	
Total	-	15.772.344.210	21.567.334.277	17.169.749.639	-	20.169.928.848	

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

4.15. Borrowings and finance lease liabilities

4.15.1. Long-term borrowings and finance lease liabilities

	Closing balance		In the year		Opening balance	
	Amount VND	Amount able to be paid off VND	Increase VND	Decreases VND	Amount VND	Amount able to be paid off VND
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ha Nam Branch (1)	4.917.030.200	4.917.030.200	-	2.192.000.000	7.109.030.200	7.109.030.200
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ha Nam Branch (2)	116.050.911.139	116.050.911.139	105.895.676.865	1.914.500.000	12.069.734.274	12.069.734.274
Loans from other individuals (5)	800.000.000	800.000.000	800.000.000	-	-	-
Total	121.767.941.339	121.767.941.339	106.695.676.865	4.106.500.000	19.178.764.474	19.178.764.474

- 01.GENERAL INFORMATION
- 02.OPERATION OVERVIEW
- 03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT
- 04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT
- 05. CORPORATE GOVERNANCE
- 06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT
- 07.FINANCIAL STATEMENTS
 - Balance sheet
 - Income statement
 - Cash flow statement
 - Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.15.3. Short-term borrowings and finance lease liabilities

	Closing balance		In the year		Opening balance	
	Value VND	Amount able to be paid off VND	Tăng VND	Giảm VND	Value VND	Amount able to be paid off VND
Short-term borrowings						
Vietnam Bank for Agriculture and Rural Development - Duy Tien Town Branch (3)	38.770.901.691	38.770.901.691	38.770.901.691	34.600.000.000	34.600.000.000	34.600.000.000
Thanh My Development Joint Stock Company	-	-	-	10.000.000.000	10.000.000.000	10.000.000.000
Mr, Nguyen Minh Hoan (4)	23.000.000.000	23.000.000.000	-	25.000.000.000	48.000.000.000	48.000.000.000
Other individuals (5)	89.550.000.000	89.550.000.000	81.250.000.000	8.500.000.000	16.800.000.000	16.800.000.000
Long-Term Loans Due						
Vietnam Joint Stock Commercial Bank for Industry and Trade - Ha Nam Branch (1)	2.192.000.000	2.192.000.000	2.192.000.000	2.192.000.000	2.192.000.000	2.192.000.000
Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam - Ha Nam Branch (2)	1.914.500.000	1.914.500.000	1.460.875.000	1.360.875.000	1.814.500.000	1.814.500.000
Total	155.427.401.691	155.427.401.691	123.673.776.691	81.652.875.000	113.406.500.000	113.406.500.000
Short-term borrowings and finance lease liabilities related to related parties (Details stated in Note 7,3)	23.000.000.000	23.000.000.000	-	-	58.000.000.000	58.000.000.000

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

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

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

- (i) Loan agreement under investment project No. 67/25/HDCCVDADT/HNA dated 15 October 2025 between Joint Stock Commercial Bank for Foreign Trade of Vietnam – Ha Nam Branch and Nam Hanoi Housing and Urban Development Investment Corporation:
- Credit limit: VND 90,000,000,000;
 - Purpose of the loan: To pay for lawful, reasonable and valid expenses related to the investment and construction of the General Commercial and Service Area under the Project, including interest expenses incurred at the Bank during the construction period.
 - Loan term: 120 months from the day following the date of the first loan disbursement;
 - Interest rate: Preferential rate of 7.5% fixed for 12 months from the date of the first disbursement; after the preferential period, the interest rate will be adjustable.

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

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Including the following contracts:

Loan Agreement No. 0307/2023/HĐVV dated 03 July 2023 and extension addendum

- Loan amount: 10.000.000.000 VND;
- Purpose: To supplement working capital for the Company's business operations;
- Loan term: 12 months;
- Interest rate: 6% per annum;
- Collateral: Unsecured.

Loan Agreement No. 1909/2023/HĐVV dated 19 September 2023 and extension addendum

- Loan amount: 15.000.000.000 VND;
- Purpose: To supplement working capital for the Company's business operations;
- Loan term: 12 months;
- Interest rate: 5% per annum;
- Collateral: Unsecured.

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

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.16. Owner's equity

4.16.1. Reconciliation table of equity

	Owner's contributed capital VND	Share premium VND	Retained earnings VND	Total VND
Prior year's opening balance	421.745.200.000	206.116.000	11.058.060.490	433.009.376.490
Increase during the year				
Capital increase during the year	20.000.000.000	-	-	20.000.000.000
Profit for the year	-	-	63.003.683.331	63.003.683.331
Prior year's closing balance	441.745.200.000	206.116.000	74.061.743.821	516.013.059.821
Current year's opening balance	441.745.200.000	206.116.000	74.061.743.821	516.013.059.821
Increase during the current year				
Capital increase during the current year (*)	44.171.890.000	-	-	44.171.890.000
Profit for the year	-	-	78.940.102.487	78.940.102.487
Decrease during the current year	-	-	-	-
Stock dividend distribution (*)	-	-	(44.171.890.000)	(44.171.890.000)
Current year's closing balance	485.917.090.000	206.116.000	108.829.956.308	594.953.162.308

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

4.16.2. Details of owner's investment capital

	Actual contributed capital at closing balance VND	Ratio %	Actual contributed capital at opening balance VND	Ratio %
Mr. Nguyen Minh Hoan	110.983.400.000	22,84%	100.894.000.000	22,84%
Mr. Nguyen Duc Kien	24.048.480.000	4,95%	21.862.260.000	4,95%
Mr. Nguyen Hoang Dao	25.780.530.000	5,31%	23.436.850.000	5,31%
Others	325.104.680.000	66,90%	295.552.090.000	66,90%
Total	485.917.090.000	100%	441.745.200.000	100%

4.16.3. Capital transactions with owners and dividend distribution, profit sharing

	Current year VND	Prior year VND
Owner's invested equity		
Capital contribution at the beginning of the year	441.745.200.000	421.745.200.000
Contributed capital increased during the year	44.171.890.000	20.000.000.000
Contributed capital decreased during the year	-	-
Capital contribution at the end of the year	485.917.090.000	441.745.200.000
Dividends or distributed profits	44.171.890.000	-

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

4.16.4. Shares

	Closing balance Shares	Opening balance Shares
Number of shares registered for issuance	48.591.709	44.174.520
Number of shares issued to the public	48.591.709	44.174.520
Ordinary shares	48.591.709	44.174.520
Preference shares	-	-
Number of shares repurchased	-	-
Ordinary shares	-	-
Preference shares	-	-
Number of outstanding shares in circulation	48.591.709	44.174.520
Ordinary shares	48.591.709	44.174.520
Preference shares	-	-
Par value of an ordinary share (VND/share)	10.000	10.000

4.16.5. Profits distribution

	Current year VND	Prior year VND
Undistributed profit at the beginning of the year	74.061.743.821	11.058.060.490
Profit from business activities in the year	78.940.102.487	63.003.683.331
Other adjustments to decrease profit	-	-
Other adjustments to increase profit	-	-
Dividends or distributed profits to funds during the year	153.001.846.308	74.061.743.821
- Dividends	(44.171.890.000)	-
Remaining undistributed profit	108.829.956.308	74.061.743.821

4.17. Off-Balance Sheet Items

Leased Assets

The company has land lease contracts in Duy Tien Town, Ha Nam Province, for the purpose of constructing factories for building materials production, mechanical engineering, and precast concrete component manufacturing, as well as machinery trading. Details are as follows:

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

5. Additional information on the presented sections on the statement of income

5.1. Revenue from goods sold and services rendered

	Current year VND	Prior year VND
Sales revenue	99.750.000	-
Revenue from factory leasing activities	4.306.802.919	2.897.492.848
Revenue from construction activities	181.422.978.450	37.985.099.696
Revenue from real estate business activities	108.958.416.700	119.471.086.885
Total	294.787.948.069	160.353.679.429
Revenue from related parties (details stated in Note 7.3)	162.362.774.073	

5.2. Cost of Goods Sold and Services Rendered

	Current year VND	Prior year VND
Cost of goods sold	88.876.323	-
Cost of goods sold from factory leasing activities	2.190.960.414	1.748.011.320
Cost of goods sold from construction activities	148.965.794.872	32.731.228.594
Cost of goods sold from real estate business activities	27.599.910.627	36.426.406.842
Total	178.845.542.236	70.905.646.756

5.3. Financial income

	Current year VND	Prior year VND
Bank and loan interest	119.655.825	47.564.350
Total	119.655.825	47.564.350

5.4. Financial expense

	Current year VND	Prior year VND
Interest expense	5.350.699.322	2.510.457.136
Allowance for financial investments	249.689.781	1.363.517.842
Total	5.600.389.103	3.873.974.978
Financial expenses related to related parties (Details stated in Note 7,3)	2.822.739.718	3.429.260.274

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.5. General and Administrative Expenses

	Current year VND	Prior year VND
Administrative staff expenses	4.288.179.759	3.339.865.508
Office supplies expenses	91.585.460	98.478.372
Depreciation of fixed assets	756.028.837	695.262.660
Taxes, fees and charges	457.184.671	252.655.170
Provision expenses	-	50.000.000
Outsourced service expenses	4.151.975.210	2.932.084.245
Other cash expenses	120.634.853	1.246.634.993
Provision made/ Reversal of provisions	(164.071.000)	(926.660.690)
Total	9.701.517.790	7.688.320.258

5.6. Other income

	Current year VND	Prior year VND
Sale, disposal of fixed assets	60.000.000	930.000.000
Others	-	62.186.697
Total	60.000.000	992.186.697

5.7. Other expenses

	Current year VND	Prior year VND
Penalties	1.946.824	-
Others	1.708.274.501	136.707.456
Total	1.710.221.325	136.707.456

5.8. Corporate income tax expense

	Current year VND	Prior year VND
Current corporate income tax expense		
Corporate income tax expense based on taxable profit in the current year (i)	20.169.830.953	15.785.097.697
Adjustments for corporate income tax expense in previous years to the current year	-	-
Total current corporate income tax expense	20.169.830.953	15.785.097.697

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

	Current year VND	Prior year VND
Profit before tax	99.109.933.440	78.788.781.028
Adjustments to accounting profit to determine taxable income for corporate income tax (CIT)		
Increases in taxable income	1.739.221.325	136.707.456
Non-deductible expenses	1.739.221.325	136.707.456
Decreases in taxable income	1.739.221.325	136.707.456
Loss carryforwards and offsetting of profits and losses	-	-
Taxable income for CIT purposes	100.849.154.765	78.925.488.484
CIT rate	20%	20%
Current corporate income tax expense	20.169.830.953	15.785.097.697

5.9. Basic earnings per share and Diluted earnings per share

	Current year VND	Prior year VND
Accounting profit after corporate income tax	78.940.102.487	63.003.683.331
Increasing or decreasing adjustments to accounting profit to determine profit or loss attributable to ordinary shareholders	-	-
Profit attributable to ordinary shareholders (VND)	78.940.102.487	63.003.683.331
Appropriation to bonus and welfare funds	-	-
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period (shares)	46.655.407	42.961.340
Weighted average number of ordinary shares outstanding during the period (shares)	1.692	1.467
Potential ordinary shares to be issued	16.197.324	-
Diluted earnings per share (Diluted EPS)	1.256	1.467

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

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

5.10. Production and Business Costs by Element

	Current year VND	Prior year VND
Cost of raw materials and supplies	45.500.630.371	30.020.682.816
Labor costs	40.673.487.644	16.417.626.871
Depreciation of fixed assets	1.811.507.806	4.581.639.523
Outsourced service costs	59.144.807.793	23.313.924.828
Allowance expenses	(164.071.000)	(876.660.690)
Other cash expenses	120.634.853)	1.543.081.940
Total	147.086.997.467	75.000.295.288

6. Additional information on the presented sections on the statement of cash flows

6.1. Actual amounts of borrowings received during the year

	Current year VND	Prior year VND
Receipts from loans under ordinary contracts	226.716.578.556	33.915.486.850
Total	226.716.578.556	33.915.486.850

6.2. Actual amounts of principal paid during the year

	Current year VND	Prior year VND
Principal repayment under a standard loan agreement.	82.106.500.000	28.130.973.700
Total	82.106.500.000	28.130.973.700

7. Other information

7.1. Commitments

Operating lease commitments:

Land Lease Contract No. 139/HDTD dated 30 October 2012, entered into between the People's Committee of Ha Nam Province (the "Lessor") and Hanoi South Housing and Urban Development Investment Corporation (the "Lessee"), includes the following key terms:

Leased land area: 7,052.53 m², located in the Cau Giat Industrial and Small Industrial Cluster, Duy Tien District, Ha Nam Province.

Land location and boundaries: Defined in Map Sheet No. 06, Land Lot No. 91 of the cadastral map of Chuyen Ngoai Commune at a scale of 1:2,000; and Land Lot No. 75, Appendix Map Sheet No. 27 of the cadastral map of Chau Giang Commune at a scale of 1:1,000;

Lease term: Until May 17, 2057;

Purpose of land use: Construction of a manufacturing plant for building materials and mechanical products;

Land Lease Payment: The land lease rate is VND 6,750/m²/year. This rate is applicable from May 25, 2012 and remains stable for a period of five (05) years, from May 25, 2012 to May 25, 2017. Upon the expiration of this period, the land lease rate shall be re-determined in accordance with the provisions of Decree No. 142/2005/ND-CP dated November 14, 2005 of the Government on the collection of land and water surface lease fees, and Decree No. 121/2010/ND-CP dated December 30, 2010 of the Government amending and supplementing a number of articles of Decree No. 142/2005/ND-CP. For the land lease period prior to 25 May 2012, Hanoi South Urban and Housing Development Investment Corporation is responsible for compliance in accordance with applicable State regulations;

Land rental price for the year 2025: VND 7,000/m²/year.

Pursuant to Land Lease Agreement No. 80/HDTD dated 10 September 2013 between the People's Committee of Ha Nam Province (the lessor) and the South Ha Noi Housing and Urban Development Investment Corporation (the lessee), the two parties agreed on the following terms:

Leased land area: 5,784 square metres, located in Hoang Dong Commune, Duy Tien District, Ha Nam Province;

Land location and boundary: Identified in cadastral map sheet No. 14, land lot No.56;

Lease term: Until 05 August 2054;

Land use purpose: Initially for construction of a precast concrete component manufacturing plant and business operations involving construction machinery and equipment. As approved under Official Letter No. 1859/UBND-CT dated 20 October 2014 by the People's Committee of Ha Nam Province, the land use purpose was adjusted to: investment in construction and business operations involving construction machinery and equipment and leasing of factory facilities.

Land rental rates: Applied in accordance with the land price bracket for National Road 1A within Hoang Dong Commune, Duy Tien District (from the slope entering An Nhan Hamlet to the boundary with Tien Tan Commune), and classified into two zones as follows:

+ Zone 1: 3,408.5 m² at a rental rate of VND 27,000/m²/year;

+ Zone 2: 2,375.5 m² at a rental rate of VND 18,900/m²/year.

The land rental fee is calculated from 1 September 2013, and remains fixed for a period of 5 years from 1 September 2013 to 1 September 2018. Upon expiry of this period, the land rental fee shall be reassessed in accordance with the provisions of Decree No. 142/2005/ND-CP dated November 14, 2005 of the Government on land and water surface rental, and Decree No. 121/2010/ND-CP dated 30 December 2010 of the Government on amendments and supplements to certain articles of Decree No. 142/2005/ND-CP dated 14 November 2005 on land and water surface rental. The land rental fee incurred prior to the signing date of this Land Lease Agreement shall be the responsibility of the South Hanoi Housing and Urban Development Investment Corporation to settle in accordance with applicable State regulations.

Land rental rate for the year 2025: VND 25,920/m²/year.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

7.2. Operating leases assets

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

	Current year VND	Prior year VND
Within one year	3.246.545.455	2.787.272.728
In the second to fifth year inclusive	8.209.964.810	6.320.227.273
After five years	8.209.909.091	8.509.090.909
Total	19.747.419.355	17.616.590.910

7.3. Transactions and balances with related parties

The related parties with the Company include key management members, the individuals involved with key management members and other related parties.

7.3.1. Transactions and balances with key management members, the individuals involved with key management members

Key management members include members of the Board of Director, the Board of Supervisors, the Board of Management, and Chief Accountant. Individuals associated with key management members are close members in the family of key management members.

Income of key management members:

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

Transactions with key members of management and individuals related to key members of management.

	Content	Current year VND	Prior year VND
Mr. Nguyen Minh Hoan	Interest	2.490.684.927	2.807.671.232
Total		2.490.684.927	2.807.671.232

	Content	Current year VND	Prior year VND
Mr. Nguyen Minh Hoan	Capitalized borrowing costs	966.986.300	2.807.671.232
Total		966.986.300	2.807.671.232

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

	Content	Closing balance VND	Opening balance VND
Mr. Nguyen Minh Hoan	Short-term borrowing	23.000.000.000	48.000.000.000
Total		23.000.000.000	48.000.000.000

	Content	Closing balance VND	Opening balance VND
Mr. Nguyen Minh Hoan	Interest payable	9.716.735.153	7.226.050.226
Total		9.716.735.153	7.226.050.226

7.3.2. Transactions and balances with other related parties

Other related parties to the Company include subsidiaries, joint-ventures, associates controlled businesses, individuals with direct or indirect voting rights at the Company and intimately members within their families, businesses run by key management employees and individuals with direct or indirect voting rights of the Company and intimately members of their families.

List of other related parties

Other related parties	Relationship
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	Hanoi South Housing and Urban Development Corporation is a capital-contributing shareholder Mr. Nguyen Minh Hoan is a member of the Board of Directors of Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Joint Stock Company, Ha Nam Province	Mr. Nguyen Minh Hoan is a member of the Board of Directors
Thanh My Development Joint Stock Company	Mr. Nguyen Minh Hoan is a major shareholder of Thanh My Development Joint Stock Company. Mr. Nguyen Duc Kien is the Chairman cum Director of Thanh My Development Joint Stock Company.

01.GENERAL INFORMATION

02.OPERATION OVERVIEW

03.BOARD OF
MANAGEMENT'S REPORT

04. BOARD OF
DIRECTOR'S REPORT

05. CORPORATE
GOVERNANCE

06. SUSTAINABLE
DEVELOPMENT REPORT

07.FINANCIAL
STATEMENTS

Balance sheet

Income statement

Cash flow statement

Notes to the FS

NOTES TO THE FINANCIAL STATEMENTS (CONTINUED)

Transactions with other related parties

In addition to the transactions with related parties mentioned in the above Notes, the Company also has transactions with related parties as follows:

Revenue from sale of goods and provision of services	Content	Current year VND	Prior year VND
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Joint Stock Company, Ha Nam Province	Construction revenue	162.362.774.073	-
Total		162.362.774.073	-

Financial operating expense	Content	Current year VND	Prior year VND
Thanh My Development Joint Stock Company	Interest	332.054.791	621.589.042
Total		332.054.791	621.589.042

Balances of receivables/(payables) with other related parties

Short-term trade receivables	Content	Current year VND	Prior year VND
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	Construction receivables	5.626.705.113	5.726.705.113
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Joint Stock Company, Ha Nam Province	Construction receivables	5.351.796.000	-
Total		10.978.501.113	5.726.705.113

Short-term Advances from Customers	Content	Current year VND	Prior year VND
Dong Van III Industrial Park Infrastructure Development Joint Stock Company, Ha Nam Province	Advance payment for construction works	-	60.000.000.000
Total		-	60.000.000.000

Bad debts	Current year VND	Prior year VND
Tan Cang - Dong Van Ha Nam Joint Stock Company	5.626.705.113	5.726.705.113
Total	5.626.705.113	5.726.705.113

Short-term Borrowings and Finance Leases	Current year VND	Prior year VND
Thanh My Development Joint Stock Company	-	10.000.000.000
Total	-	10.000.000.000

7.4. Segment Information

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

Current year

Items	Construction Activities VND	Real Estate Business VND	Service Business VND	Total VND
1. Net Revenue from External Sales	181.422.978.450	108.958.416.700	4.406.552.919	294.787.948.069
2. Net Revenue from Interdepartmental Sales	-	-	-	-
3. Total depreciation expense of fixed assets and allocation of long-term prepaid expenses	148.965.794.872	27.599.910.627	2.190.960.414	178.756.665.913
4. Gross Profit from Business Activities	32.457.183.578	81.358.506.073	2.126.716.182	115.942.405.833
5. Segment Assets	44.985.140.786	24.734.862.015	1.901.743.970	71.621.746.771
6. Unallocated Assets				957.552.892.211
Total Assets				1.029.174.638.982
7. Segment Liabilities	-	78.509.244.800	-	78.509.244.800
8. Unallocated Liabilities				355.712.231.874
Total Liabilities				434.221.476.674

7.5. Events arising after the end of the year

The Board of Management of the Company affirms that, in the identity of The Board of Management, in terms of material aspects, no unusual events occurred after the end of the fiscal year that would affect the financial situation and The Company's activities need to be adjusted or presented in these financial statements.

7.6. Comparative figures

The comparative figures are data on the financial statements for year ended on 31 December 2023 of the Company audited by UHY Auditing and Consulting Company Limited.

 Preparer Le Thi Dung	 Chief Accountant Ta Ngoc Nhat	 General Director Nguyen Duc Long Ninh Binh, Viet Nam 12 March 2026
---	--	---